



Fylkesmannen
i Oslo og Akershus

Bærum kommune
Pb 700
1304 Sandvika

Juridisk avdeling

Besøksadresse: Tordenskiolds gate 12,
Oslo
Postadresse: c/o Fylkesmannen i Østfold,
Postboks 325, 1502 MOSS
Telefon 22 00 35 00
fmoapostmottak@fylkesmannen.no
www.fmoa.no
Organisasjonsnummer NO 974 761 319

Deres ref.: 17/30279
Deres dato: 13.03.2018
Vår ref.: 2018/6078-3 FM-J
Saksbehandler: Odd Meldal
Direktetelefon: 22 00 36 24

Dato: 25.08.2018

Vedtak i klagesak - Bærum kommune - Lilleruts vei 21 A og B - gnr 41 bnr 933 - takoppbygg og takterrasse med trapp

Fylkesmannen viser til kommunens oversendelse datert 13. mars 2018.

Saken gjelder klage over bygningssjefens vedtak 16. oktober 2017, avslag på søknad om dispensasjon fra detaljreguleringsplan i planID 2006013, og avslag på søknad om takoppbygg og takterrasser på eksisterende boliger i Lilleruts vei nr. 23 A og B, 21 A og B og nr. 19. Ansvarlig søker er Arcasa Arkitekter AS. Det var søkt dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse § 4.1 som fastsetter krav om bebyggelsesplan (detaljregulering).

Vedtaket ble påklaget av tiltakshaverne, representert ved advokat Frode Jørgensen i brev datert 7. november 2017. Det anføres bl.a. at det ikke er krav om detaljplan og at det heller ikke er behov for slik plan. Tiltaket er ellers i tråd med reguleringsplanen og det vises til at takterrasser er godkjent for nabobebyggelse.

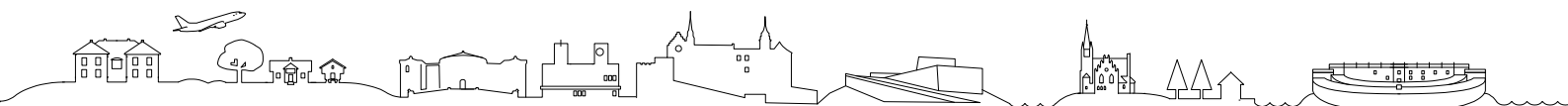
Planutvalget sluttet seg til rådmannens begrunnelse, og omgjorde ikke vedtaket i møte 8. mars 2018, sak 057/18.

Fylkesmannen forutsetter at partene er kjent med sakens dokumenter og gir derfor ikke ytterligere saksreferat.

Fylkesmannen er klageinstans for kommunale vedtak etter plan- og bygningsloven, jf. Kommunal- og regionaldepartementets brev av 28. september 2009 og Miljøverndepartementets rundskriv T-2/09.

Fylkesmannen ser slik på saken

Søknaden gjelder deler av tun 4 i reguleringsplan for Fornebu område 5.2 – Hundsunnd, Nordre del, planID 2006013, som omfattes av felt B1-2 regulert til konsentrert småhusbebyggelse. Maksimal gesimshøyder for felt B1-2 er satt til +20,5. Etter § 4.1 kreves bebyggelsesplan (detaljregulering) før byggesøknad behandles «hvor det skal fastlegges underdeling av felt, utbyggingsrekkefølge, arealbruk, samt plassering og utforming av bygninger, anlegg og tilhørende utearealer, herunder parkering på terreng, i carport/garasje på terreng og i garasjeanlegg under bakken.»



Videre følger det av bestemmelsene (§ 5.3) at bebyggelsen, når det gjelder volumer, fasadeutforming, materialbruk og farger, skal utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et helhetlig preg og med god arkitektonisk utforming, i samsvar med estetiske retningslinjer for Fornebu. Bebyggelsen skal utformes i samspill med omkringliggende landskap, terreng, gaterom og uterom. Det står også i bestemmelsen at boligbebyggelsen kan ha takterrasser.

I klagen anføres at gjeldende reguleringsplan for område 5.2 Nordre del er en detaljreguleringsplan, og at plankravet må betraktes som en nullitet etter at utbyggingen er ferdig.

I saksfremlegget for planutvalget uttaler Rådmannen at dette er en feil slutning fra klagernes side. Rådmannen viser til at reguleringsplanen 2006013 for Fornebu område 5.2, nordre del, Hundesund, trådte i kraft 18. juni 2008, og er en reguleringsplan etter plan- og bygningsloven av 1985, med krav om at det skal utarbeides bebyggelsesplan. Dette kravet er fortsatt gyldig, men siden bebyggelsesplaner har gått ut som plangruppe og er erstattet av detaljplan i ny lov, så vil det si at det skal utarbeides detaljplan. Rådmannen påpeker at dette også er klargjort i lovens forarbeider til den nye loven (2008), i Ot.prp. nr. 32, 230. Man kan derfor ikke endre planen ved å «omdøpe» den til en detaljplan, med den følge at det ikke lenger er plankrav i reguleringsbestemmelse § 4.1.

Fylkesmannen slutter seg til rådmannens rettsoppfatning og forståelsen av reguleringsplanen for Fornebu område 5.2, nordre del. Vi legger til grunn at kravet om detaljplan ikke er oppfylt i saken. Vi kan heller ikke finne holdepunkter for klagerens standpunkt at plankravet kun gjelder før første byggetillatelse. Det ble etter det opplyste gitt dispensasjon fra plankravet til ett konkret byggeprosjekt, slik at denne dispensasjonen ikke kan medføre at plankravet deretter bortfaller for senere byggesøknader.

Da kommunen i 2013 godkjente takterrasser i felt B2-2 (tun 5), opplyses det at ble det gjort unntak fra plankravet, noe som viser at kommunen har hatt en klar og konsistent tolkning og praktisering av plankravet.

Fylkesmannen er enig i kommunens vurdering av at reguleringsplanens bestemmelse om at det kan godkjennes takterrasser må ses i sammenheng med planens krav til etterfølgende bebyggelsesplan/detaljregulering, hvor innpassing av eventuelle takterrasser da vurderes planfaglig i forhold til omkringliggende bebyggelse og utearealer.

Dispensasjonssøknaden er vurdert etter pbl. § 19-2 som stiller to vilkår som begge må være oppfylt: Tilsidesettelsen av hensynene bak bestemmelsen, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, må ikke bli vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon gis. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Kommunen begrunnet avslaget på dispensasjonssøknaden med følgende:

«Hensynene bak krav om detaljplan (bebyggelsesplan) ved feltutbygginger, er å sette en ytre ramme for, eller konkret bestemme, bygningsvolum og bygningsplassering i området. Detaljplan (bebyggelsesplan) styrer fortettingen i det enkelte feltet, og sikrer et ordnet bebyggelsesmønster, visuelle kvaliteter i den enkelte bygning og bygningene imellom, atkomst, uteoppholdsarealer og parkering. Dispensasjon fra kravet om detaljplan (bebyggelsesplan) innebærer i utgangspunktet at den styringsmulighet en slik plan gir, svekkes.



Bygningssjefen anser ikke at visuelle kvaliteter, høyden på bygg og ulemper for omkringliggende bebyggelse i dette tilfellet blir tilstrekkelig ivaretatt. Mye tyder på at flere felt innenfor området ønsker å søke om etterfølgende etablering av oppholdsarealer på tak og det vil derfor være en ulempe dersom det ikke foretas en helhetlig vurdering av hvor i planområdet bebyggelsen egner seg for tilkomst til og opphold på tak.

I denne enkelte sak anses ikke hensynet bak bestemmelsen om detaljplan å bli vesentlig tilsidesatt, men på sikt kan dispensasjon fra dette plankravet føre til at området bygges ut eller endres uten at hensynene til struktur og enhetlig utforming ivaretas, og uten at forhold som utsyn, sol uteoppholdsareal og fellesareal får en best mulig løsning.

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. (...)

I dette tilfellet vil det sannsynligvis være en fordel for tiltakshaver at det dispenseres fra kravet om detaljregulering ettersom det må antas å være mer tid og ressurskrevende å gjennomføre en planprosess. For planområdet vurderes det likevel å være en stor ulempe at påbygg og transformering av relativt nylig oppført bebyggelse og uteoppholdsarealer ikke styres gjennom en helhetlig planvurdering.

Bygningssjefen kan med bakgrunn i denne vurderingen ikke se at fordelene ved å dispensere er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.»

En dispensasjon fra kravet om detaljplan (bebyggelsesplan) vil som kommunen fremhever i utgangspunktet innebære at den styringsmulighet en slik plan gir, vil svekkes. Kommunen har i saken vist til at visuelle kvaliteter, høyden på bygg og ulemper for omkringliggende bebyggelse, er forhold som best kan ivaretas gjennom en planprosess. Selv om det i bestemmelsene står at boligene kan ha takterrasser endrer dette både etter bygningssjefen og planutvalget sitt syn ikke behovet for å vurdere takterrasser i en planprosess. Det vises til at boligene er enhetlig utformet, slik at det også vil være ønskelig å vurdere takterrasser for alle boligene i felt B1-2. En planprosess vil videre ivareta «planprinsippet» om at bebyggelsen ned mot sjøen skal være lav, mens bebyggelsen bakover kan trappes opp, slik det er vist på illustrasjonsplanen der husene er angitt med 2 etasjer, jf. reguleringsbestemmelse § 5.2.

Klagerne anfører at det ikke lenger er behov for en detaljplan og at det derfor er urimelig å pålegge de å utarbeide dette nå. Det vises til at kommunen kan se hen til felt B2-2 (tun 5) der en har gitt dispensasjon fra plankravet til tilsvarende takterrasser. Dette er vurdert av Rådmannen i saksfremlegget til planutvalget, hvor det er lagt vekt på at planområdene og bebyggelsen ikke er sammenlignbare, selv om tiltaket er takterrasser i begge feltene. Bebyggelsen i felt B2-2 ligger mer tilbaketrukket fra sjøen, og bebyggelsen her er tettere med rekkehus, slik at takterrassene også forbedrer leilighetenes uteoppholdsareal. De omsøkte takterrassene skal etableres på to tomannsboliger og én enebolig, som i følge Rådmannen har gode uteoppholdsarealer og også god tilgang til felles grøntareal. Planutvalget sluttet seg til dette, og vurderte at det var større behov for å vurdere takterrasser i en planfaglig sammenheng, når de kommer på de lave husene nærmere sjøen.

Fylkesmannen kan etter en vurdering av saken si seg enig med kommunen i at visuelle kvaliteter, høyden på bygg og ulemper for omkringliggende bebyggelse, er forhold som best kan ivaretas gjennom en planprosess. Vi kan på denne bakgrunn ikke se at fordelene med en dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Klagen har etter dette ikke ført frem.



Slutning

Kommunens vedtak stadfestes.

Fylkesmannens vedtak er endelig.

Kopi av denne avgjørelsen er sendt partene.

Med hilsen

Odd Meldal
fungerende avdelingsdirektør

Hege Rasch-Eng
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi til:

Sandvika Advokatkontor	pb 535	1302	SANDVIKA
Hans Ivar Robinson	Langoddveien 72	1367	SNARØYA
Hundsund 9 Boligsameie	Hammersborg torg 1	0179	OSLO

