



Jones Arkitekter AS  
Løkkeåsveien 1  
1337 SANDVIKA

Deres ref.:

Vår ref.:

18/18958 - 18/222281/TRAP

Dato:

12.10.2018

Adresse - Tiltak: Lilleruts vei 19 - takterrasse  
Gnr/Bnr: 41/933  
Tiltakshaver: Ann Helene Mathiesen  
Ansvarlig søker: Jones Arkitekter AS

---

## AVSLAG

Svar på søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven kap. 20

---

**Søknad om etablering av takterrasse avslås da det ikke gis dispensasjon fra § 4.1, krav til bebyggelsesplan (detaljregulering) i reguleringsplan for Fornebu område 5.2 – Hundsvund, Nordre del, planID 2006013.**

**Søknad om dispensasjon fra plankravet avslås i medhold av plan- og bygningsloven kap. 19.**

**Liste over avslåtte dokumenter framgår av vedlegg 1.**

---

### BESKRIVELSE OG VURDERING

#### Søknaden

Bygningssjefen har i vedtak av 16.10.17 avslått søknad om etablering av takterrasse og takoppbygg/trappehus for atkomst til takterrassen på bygget. Det søkes nå om en redusert løsning ved at takoppbygget utgår og det blir atkomst innenfra via forlengelse av eksisterende internt trapp og skyvbar takluke i glass.

Det er innsendt søknader om etablering av takterrasser i Lilleruts vei nr. 23 A og B, 21 A og B og nr. 19:

ArkivsakID	Sakstittel
18/18960	Lilleruts vei 23 A og B - takterrasser
18/18959	Lilleruts vei 21 A og B - takterrasser
18/18958 = denne saken	Lilleruts vei 19 - takterrasse

Postadresse:  
Postboks 700  
1304 SANDVIKA  
E-post: [post@baerum.kommune.no](mailto:post@baerum.kommune.no)

Besøksadresse:  
Arnold  
Haukelands plass 10

Org. nr: 974553686  
Bank:  
Telefon: 67 50 44 63  
Faks: 67 50 43 15

**KLART SPRÅK?**  
Hjelp oss å bli bedre:  
[klartsprak@baerum.kommune.no](mailto:klartsprak@baerum.kommune.no)

Fra følgebrevet til søknadene hitsettes:

*Som det fremgår av vedlagte tegninger er terrassene nå trukket ca 1,5 m inn fra takkant og rekkverk i transparent materiale blir delvis skjult av eksisterende parapet hvilket innerbærer at tiltaket vil fremstå som en integrert del av eksisterende bygning. Det vil kun være ca 50 cm som blir synlig og disse vil også fungere som vindskjerm. Prosjektet vil ikke være synlig fra gateplan.*

*Takluker vil være i glass, som en integrert del av takflaten og ikke høyere enn eksisterende parapet. Tiltaket vil ikke endre karakter på de eksisterende bygninger.*

*Det vil heller ikke endre tomtebelastning/BYA, men innebærer at man som omliggende bebyggelse utnytter et allerede tilrettelagt uteområde, noe som vil gi økt livskvalitet.*

Det foreligger samtykke til tiltakene fra sameiermøte i Hundsvund 7 boligsameie som boligene er del av.

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanens krav om bebyggelsesplan. Søker anfører at tiltakene ikke vil ha nevneverdig negativ innvirkning på sol og siktforhold for bakenforliggende bebyggelse, og at disse ikke er i strid med byggegrenser eller byggehøyder. Som følge av at terrassene er såpass tilbaketrukket vurderer søker at disse ikke vil medføre innsyn på balkonger bak. Søker påpeker at 43 omliggende rekkehus har takterrasser med oppholdsrom og 9 leilighetsvillaer i front mot sjøen har takterrasser med trappehus.

### **Plangrunnlag**

Området omfattes av KDP2 for Fornebu, Plan ID 199801, med arealbruk boligbebyggelse.

I reguleringsplan for Fornebu område 5.2 – Hundsvund, Nordre del, planID 2006013, er felt B1-2 regulert til konsentrert småhusbebyggelse, hvor maksimal gesimshøyder er for felt B1-2 satt til +20,5.

Det heter i planens bestemmelser:

*§ 4.1; Før byggesøknad behandles skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan for det aktuelle byggeområde og 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.*

*§ 5.2; Maks. kotehøyder for bebyggelse i det enkelte felt er vist på plankartet.*

*Byggevolumene skal oppdeles, avtrappes i høyde og plasseres innenfor byggegrensene i tråd med prinsippene i illustrasjonsplanen.*

*§ 5.3; Bebyggelsen skal, når det gjelder volumer, fasadeutforming, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et helhetlig preg og med god arkitektonisk utforming, kfr estetiske retningslinjer for Fornebu.*

*Bebyggelsen skal utformes i samspill med omkringliggende landskap, terreng, gaterom og uterom. Boligbebyggelsen kan ha takterrasser. Tekniske installasjoner som ventilasjonsanlegg med mer skal integreres i bebyggelse.*

§ 7 hadde opprinnelig følgende bestemmelse om tomteutnyttelse for felt B1-2; *Grad av utnytting for feltet skal ikke overstige BRA= 2400 m<sup>2</sup>.* I tilknytning til vedtak om dispensasjon fra planens krav om bebyggelsesplan/detaljregulering for felt B 1-2 (tun 4), ble planens tillatte grad av utnytting redusert til 2050 m<sup>2</sup> i samsvar med oppgitt bruksareal for den omsøkte bebyggelse. Medfølgende illustrasjonsplan ved søknad om dispensasjon viste bebyggelse i 2 etasjer og med gesims på kote +17,5. Reguleringsplanen er ikke endret med hensyn til gesimshøyde.

### **Nabovarsling/merknader**

Det er mottatt nabomerknader fra Hundsvund 9 boligsameie og fra beboere i Lilleruts vei 7.

Naboene mener at de omsøkte takterrassene blir til stor ulempe for beboere i Lilleruts vei 5 og spesielt Lilleruts vei 7. Tiltakene blir synlige fra de øverste etasjene i disse byggene og vil hindre deres sjøutsikt som følge av forventet vindskjerming og møblering.

Naboene påpeker at det vil være nødvendig å beskytte seg mot sol og spesielt vind. Naboene stiller seg tvilende til at rekkverkene på takterrassene som vist på tegningene vil kunne fungere tilfredsstillende som vindskjerming. Det påpekes også at varselet mangler beskrivelser eller illustrasjoner på den tekniske løsningen med atkomstluke i åpen tilstand, møblering, levegger.

Naboene påpeker at tiltaket ikke er nødvendig. F.eks. har Lilleruts vei 19 i dag natur- og sjøutsikt i tillegg til gode sol og lysforhold fra både hagen og huset. Naboene er videre bekymret for at eventuell godkjenning av takterrasse på enebolig Lilleruts vei 19 vil skape presedens for etablering av takterrasser også på eneboligene i 1. rekke mot sjøen på aktuell eiendom.

Det anføres at dette er et ferdig regulert område hvor takterrasse på disse boligene ikke var tiltenkt, og hvor boligene som ligger i bak disse ble bygget med dette som forutsetning.

Ansvarlig søker har kommentert nabomerknadene. Det vises til rettet tilsvare i j.post 18/205292. Søker anfører bl.a. at takterrassene er betydelig redusert i omfang ved at de tidligere omsøkte trappeoppbyggene er fjernet. Atkomsten blir løst med skyvbar takluke som ikke vil bygge over eksisterende parapet. Søker mener at tiltaket ikke vil endre karakter på de eksisterende bygningene og ikke vil påvirke utnyttelse eller BYA. For øvrig vises det til at kommunen tidligere har anbefalt at man vil kunne akseptere en løsning med utvendig trapp og sikring med transparent materiale. Søker mener at tiltakene ikke vil ha nevneverdig negativ påvirkning på sol- og siktforhold for bakenforliggende bebyggelse, og er ikke i strid med byggegrenser eller byggehøyder. Søker skriver også at det legges opp til lav møblering som ikke vil være til sjenanse for omgivelsene. Det anføres også at det ikke er ulovlig å oppholde seg på en takflate, og det er opp til tiltakshaver å avgjøre om man vil oppholde seg på tak. Søker viser også til foto av takterrasse på Snarøya som illustrerer tilsvarende rekkverkløsninger som omsøkt.

### **Bygningssjefens vurdering**

Bygningssjefen finner at vurdering av dispensasjon fra plankrav for tiltak i Lilleruts vei nr. 23 A og B, 21 A og B og nr. 19 må gjøres under ett. Dispensasjonsvurderingen er derfor likelydende i alle 3 saker.

Bygningssjefen viser til fylkesmannens avgjørelse i sak som gjelder klage på bygningssjefens 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 av 16.10.2017. Fra fylkesmannens vurdering hitsettes:

«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.»

...

«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.»

Omsøkt etablering av takterrasser i Lilleruts vei nr. 23 A og B, 21 A og B og nr. 19 utløser dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 4.1 som fastsetter krav om utarbeidelse av bebyggelsesplan (detaljregulering). Pbl § 19-2 stiller to vilkår som begge må være oppfylt: Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens

formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

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.

Iht. reguleringsbestemmelsenes § 4.1 skulle man ved utarbeidelse av bebyggelsesplanen fastlegge bl.a. arealbruk, plassering og utforming av bygninger, anlegg og tilhørende utearealer. I forbindelse med behandling av dispensasjon fra bebyggelsesplankravet til oppføring av eksisterende bebyggelse i feltet ble utformingen av byggene og deres utearealer i felt B1-2 vurdert. Det ble konkludert med at bebyggelsen får god utforming og at boligene i felt B1-2 får gode private utearealer på terreng med nærhet til offentlige friarealer. Reguleringsplanens krav til utforming og krav om utearealer for eksisterende bebyggelse i felt B1-2 er med dette ivaretatt. Omsøkte takterrasser vil dermed være et supplement til beboernes uteoppholdsareal på bakkeplan.

Bygningssjefen mener at etablering av takterrasser i dag er blitt en trend og brukes blant annet som tiltak for å få oppfylt størrelseskravene til uteoppholdsareal på små tomter. Utforming av takterrasser må imidlertid ha en gjennomtenkt løsning både estetisk og praktisk, for å kunne bli et vellykket uteoppholdsareal. Funksjonaliteten/brukbarheten av takterrassene er et forhold som må vurderes i forbindelse med takterrasser.

Terrenget i området faller ned mot sjøen, slik at bebyggelsen på eiendommen er godt synlig fra omgivelsene: fra Lilleruts vei (sett fra Snarøyveien nedover Lilleruts vei), fra bebyggelse i dette planområdet, boligbebyggelse på Fornebu område 8.9 felt B1 samt fra de åpne friarealene nord, vest og sydvest for eiendommen. Bygningssjefen finner at bebyggelsen i felt B1-2 har et ryddig uttrykk som er positiv for opplevelsen av området, uten noen form for opphold eller oppbygg på takflaten.

Omsøkte takterrasser er vist over en større del av takflaten, tilbaketrukket fra gesims, med transparente rekkverk. Bygningssjefen er enig med søker i at etablering av takterrasser uten utvendig trapp eller trappehus, kun med transparent rekkverk med høyde 0,5 meter over eksisterende parapet, ikke fører til økning av bygningenes gesimshøyde.

Søknaden viser ikke skjerming mot vind eller sol, selv om disse forhold er påpekt i nabomerknadene. Søker redegjør for at rekkverkene vil fungere som vindskjerm og at det tenkes lav møblering av takterrassene. Bygningssjefen erfarer at mange beboere på Fornebu opplever vind som et stort problem ved bruk av balkonger og takterrasser og ønsker seg skjerming mot vind og sol. Bygningssjefen er enig med naboene i at et enkelt rekkverk med høyde på ca. 1,0 meter sannsynligvis ikke vil fungere som en fullgod vindskjerming. Videre er takterrassene på tomannsboligene plassert ca. 2,4 meter fra hverandre, uten noen form for skjerming mot innsyn fra naboens takterrasse. Samlet sett kan bygningssjefen ikke se at arealene på tak vil få tilstrekkelig kvalitet som private utearealer. Takterrasser som ikke har god funksjonalitet utløser ofte ønske om, f.eks., foliering/tetting av glassrekkverkene, oppsetting av levegger/skjermer, partytelt, pergola, vinterhage o.l. Når det gjelder søkers anførsel om lav møblering, er dette noe som ikke kan gjøres bindende i en byggetillatelse eller dispensasjon.

Eventuell tillatelse til etablering av takterrasser i Lilleruts vei nr. 23 A og B, 21 A og B og nr. 19 kan også bli presedensskapende med tanke på etablering av takterrasser på eneboligene som ligger i 1.rekke mot sjøen.

Bygningssjefen vurderer at det er behov for å avklare takterrasser for hele felt B1-2 i en planprosess, der både estetisk utforming, skjerming mot vind og sol samt innsyn er viktige elementer, samtidig som sikt mot sjø for de bakenforliggende eiendommer vurderes. Med tanke på tiltakenes størrelse (rekkeverkshøyde) anser bygningssjefen at hensynene bak den aktuelle bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt dersom det dispenseres fra kravet om detaljregulering.

Når det gjelder det andre vilkåret i pbl § 19-2 (fordel- og ulempevurdering) finner bygningssjefen følgende:

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 transformering av relativt nylig oppført bebyggelse og uteoppholdsarealer ikke styres gjennom en helhetlig planvurdering. En dispensasjon til takterrasser i Lilleruts vei nr. 23 A og B, 21 A og B og nr. 19 kan også skape presedens for eventuell senere søknader om takterrasser på eneboligene som ligger i 1. rekke mot sjøen. Bygningssjefen kan ikke se at fordelene ved å dispensere er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Dispensasjonssøknaden avslås med bakgrunn i ovennevnte vurdering. Søknad om tiltak avslås, da nødvendig dispensasjon ikke gis.

Bygningssjefen bemerker avslutningsvis at søkers anførsel om at kommunen har i notat fra byggesak dat. 12.02.16 anbefalt at man vil kunne akseptere en løsning med utvendig trapp og sikring med transparent materiale ikke medfører riktighet. Bygningssjefen har kun gitt et uttrykk for at den omtalte løsningen *kan vurderes* godkjent. Vurderingen er nå foretatt, og en har konkludert at takterrassene ikke godkjennes, jf. vurderingen ovenfor.

#### SAKSBEHANDLINGSTID

Det vises til tidsfrister i pbl § 21-7 og SAK10 § 7-2. Ved beregningen er den tiden søker hadde ansvar for eventuell komplettering av søknaden fratrukket.

Mottatt	Mangelfull	Fullstendig	Vedtak	Saksbehandlingstid [uker]
20.07.18			12.10.18	12,0

#### GEBYR

Giroblankett for behandlingsgebyr **kr 5 800,-** ettersendes tiltakshaver. Betalingsfristen framgår av blanketten. Gebyret er beregnet etter gjeldende regulativ for byggesaker i Bærum kommune:

Beskrivelse	§	Antall M	M=	Sum
Søknad om dispensasjon (gebyr fordelt på 3 søknader)	25	1	2900	2900
Takterrasse	13	1	2900	2900
<b>Sum</b>				<b>5800</b>

Dersom en søknad avslås eller avvises, betales fullt gebyr iberegnet tilleggsgebyr og dispensasjonsgebyr dog ikke over 8 M. Dersom samme tiltakshaver innen ett år etter at avslaget eller avvisningen er meddelt, reviderer sitt tiltak og får dette godkjent, betales 50 % av fullt gebyr. Dersom også den reviderte søknaden avslås betales 2M og dette gebyret kan ikke trekkes fra i senere godkjennelse.

**KLAGERETT**

Partene har rett til å påklage avgjørelsen, jf. vedlagte "Orientering om klagerett".

Kauko Leskinen  
konstituert bygningssjef

Tatiana Rapp  
saksbehandler

*Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur*

**Vedlegg:**

Liste over avslåtte dokumenter og relevante uttalelser

**Kopi til:**

Hundsund 9 Boligsameie	Hammersborg torg 1	0179	OSLO
Ivar Gudmund Robinson	Lilleruts vei 7	1364	FORNEBU
Una Synnøve Robinson	Lilleruts vei 7	1364	FORNEBU

ArkivsakID: 18/18958

**LISTE OVER AVSLÅTTE DOKUMENTER OG RELEVANTE UTTALELSER**

Dokumenter i byggesaker er tilgjengelig på Bærum kommunes nettsider;  
[www.baerum.kommune.no](http://www.baerum.kommune.no); postlister og innsyn; plan/byggesak. Søk på arkivsakID.

<b>Tittel</b>	<b>Saksdokid</b>
Situasjonsplan	4096968
Plan 2. etasje	4096976
Takplan	4096977
Fasade nord og øst	4096978
Fasade sør og vest	4096979

## ORIENTERING OM KLAGERETT

### Klagerett

Kommunens vedtak etter plan- og bygningsloven kan påklages til fylkesmannen av part eller andre med rettslig klageinteresse, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven kap VI.

Det kan i byggesaken ikke klages på forhold som er avgjort i bindende reguleringsplan eller ved dispensasjon, og hvor klagefristen for disse vedtakene er utløpt. Dersom det finnes hensiktsmessig, kan klagen realitetsbehandles i stedet for å avvises.

Klagefristen er **tre uker** fra det tidspunkt underretning om vedtaket kom frem til vedkommende part, dvs. ble lagt i Deres postkasse, postboks eller ble overlevert på annen måte. Om De på dette tidspunkt var bortreist eller av andre grunner forhindret fra å gjøre Dem kjent med meldingen/vedtaket, endres ikke utgangspunktet for fristberegningen, men unntaksvis kan det gi grunnlag for oppreisning for oversittelse av klagefristen, jf. fvl § 31.

Klagen fremsettes skriftlig. Muntlig klage kan fremsettes ved at erklæringen settes opp skriftlig av vedkommende forvaltningsorgan. Såkalt foreløpig klage (klage uten begrunnelse) må avsendes innen klagefristen, og en begrunnelse/begrunnet klage må ettersendes uten ugrunnet opphold/før klagen tas til behandling.

Postlegging av klagebrevet innen fristens utløp regnes som tilstrekkelig for at klagen anses fremsatt i tide.

Klagen stiles til klageorganet (Fylkesmannen i Oslo og Akershus) og fremsendes gjennom Bærum kommune, Plan- og bygningstjenesten, 1304 Sandvika.

Klagen skal være undertegnet av klageren eller hans fullmektig, angi det vedtak som det klages over og den/de endringer som ønskes. Det vil være en fordel om betegnelsen "klage" og arkivsakID fremkommer konkret i brevet. De grunner som klagen støtter seg til bør nevnes og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

I særlige tilfelle kan klagefristen forlenges, og beslutning om dette skal være gjort før klagefristen på 3 uker er utløpt.

Klager som er for sent fremsatt og hvor det heller ikke kan gis oppreisning for oversittelse av klagefristen (jf. fvl. § 31), vil bli avvist slik at klagen ikke tas under behandling, jf. forvaltningsloven § 33 og § 2.

### Igangsettingstillatelser

Igangsettingstillatelse kan ikke påklages. Unntaket er hvis igangsettingstillatelsen inneholder endring av vilkår i rammetillatelsen eller endring av ansvarsretter.

### Utsatt iverksettelse av vedtaket

Selv om klagerett foreligger kan vedtaket gjennomføres straks. Dersom gjennomføring av vedtaket vil kunne medføre ugjenopprettelig skade på omgivelsene, kan det begjæres at iverksettingen av vedtaket utsettes inntil klagefristen er ute eller klagen er endelig avgjort, jf. forvaltningsloven § 42. Kommunens beslutning om å gi eller avslå en slik begjæring om utsatt iverksettelse er ikke et enkeltvedtak som kan påklages.



I daglig språkbruk benyttes ofte også betegnelsen "oppsettende virkning". Dette betyr nøyaktig det samme.

### **Rett til å se sakens dokumenter og til å få veiledning**

Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. De kan gjøre dem kjent med sakens dokumenter på Bærum kommunes internettsider, [www.baerum.kommune.no](http://www.baerum.kommune.no); innsyn/postlister (søk på arkivsakID eller gnr/bnr som står i vedtaket). Vær oppmerksom på at klagesak får nytt saksnr. i forhold til byggesaken). Dokumentene kan også ses ved henvendelse til Plan- og bygningstjenesten og her vil De også kunne få veiledning om saksbehandlingsregler og andre regler av konkret betydning for Deres rettigheter og plikter innen bygningsmyndighetenes saksområde.

### **Sakskostnader**

Når et vedtak blir endret til gunst for en part, skal han tilkjennes dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, med mindre endringen skyldes partens eget forhold eller forhold utenfor partens og forvaltningens kontroll, eller andre særlige forhold taler mot det (jf. forvaltningsloven § 36 første ledd). Bestemmelsen har frist for fremsettelse av kravet og angir adressat for kravet m.v.

### **Klage over vedtak etter vegloven.**

Kommunens vedtak etter vegloven (byggegrense, avkjørsel) behandles av Planutvalget med endelig virkning, og går ikke til fylkesmannen.