



Bærum kommune
Postboks 700
1304 SANDVIKA

Saksbehandler, innvalgstelefon
Live Karbø Onstad, 22003577

Fylkesmannens vedtak i klagesak - Bærum kommune - Ankersvingen 6 - gnr 38 bnr 213 - klage avslag påbygg, garasje og svømmebasseng

Vi viser til kommunens oversendelse datert 18. oktober 2018. Vi gjør oppmerksom på at saken har fått nytt saksnummer som følge av sammenslåing av Fylkesmannsembetene Østfold, Buskerud og Oslo og Akershus.

Kommunens vedtak datert 25. juni 2018 i sak 18/19040 stadfestes. Klagen har ikke ført frem.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad om ombygging av bolig, oppføring av underjordisk garasje, svømmebasseng og utføring av terrengarbeider på eiendommen Ankersvingen 6 i Bærum kommune. Tiltakshaver er Helle Messel-Jenssen og Franz Messel-Jenssen, og ansvarlig søker er Franz Messel-Jenssen Ltd.

Byggesak i Bærum kommune avsto søknaden den 25. juni 2018.

Vedtaket ble påklaget av advokat Frode Jørgensen på vegne av tiltakshaver i brev datert 12. juli 2018. Klagen ble supplert av Jørgensen i et brev datert 10. september 2018.

Planutvalget i Bærum kommune tok ikke klagen til følge i møte 11. oktober 2018. Saken ble deretter oversendt til Fylkesmannen i Oslo og Akershus.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus mottok ytterligere bemerkninger fra advokat Jørgensen i brev datert 23. november 2018.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet har delegert myndigheten etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-9 som klageinstans til Fylkesmannen.



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

Fylkesmannen ser slik på saken

I kommuneplanen for Bærum kommune, vedtatt 4. april 2018, er eiendommen avsatt til boligbebyggelse.

Kommunen har gitt avslag med henvisning til veglova § 29. Fylkesmannen er ikke klageinstans for vedtak etter veglova. Klagen over dette avslaget blir behandlet av kommunens klageutvalg, jf. rådmannens saksfremstilling til planutvalget i Bærum kommune datert 25. september 2018.

Bærum kommune har også avslått søknaden med henvisning til at gjennomføring av tiltakene krever reguleringsplan, jf. kommuneplanen § 3.1, og at tiltaket ikke er i samsvar med kriterier gitt i kommuneplanen § 27.2 for å gi unntak fra plankravet. Videre har kommunen vist til at det ikke gis samtykke til plassering av underjordisk garasje 1 meter fra asfaltkant uregulert vei.

Kommuneplanens § 3.1 lyder slik:

«I byggeområder og sjøområder kan det ikke utføres arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 og 20-2 før området inngår i reguleringsplan. I sjøområder inngår hele vannsøylen, jf. PBL § 11-11 pkt. 3. Plankravet gjelder også byggeområder som omfatter uregulert vei.»

Det følger av kommuneplanens § 3.3 at det kan gjøres visse unntak fra plankravet forutsatt at bestemmelsen om uteareal, utnyttelse m.v i kommuneplanens §§ 14 og 27 overholdes, og at tiltaket er i tråd med kommuneplanens bestemmelser under arkitektur, kulturminner og landskap (§§ 7 til 10).

Det følger av kommuneplanens § 27.2 bokstav c at grad av utnytting for frittliggende småhusbebyggelse ikke skal overstige %-BYA 20 %. Det følger videre av bestemmelsen at antall biloppstillingsplasser pr. boenhet skal medtas i beregningen av BYA med 18 m² per plass.

Bærum kommune har i sitt avslag datert 25. juni 2018 avslått søknaden med henvisning til at tiltaket ikke er i samsvar med kriterier for å gi unntak fra plankrav. De skriver følgende i sitt vedtak:

«Søker har oppgitt et bebygd areal på 19,6 % BYA. Tallet baserer seg på at tomten er på 687,5 kvm. Da tomten inkluderer uregulert veiareal, så er netto tomt vesentlig mindre. Forutsatt at fremtidig regulert veibredde settes til 6 m som det er tatt høyde for ved deling av naboeiendom gnr 38 bnr 291 og som søker også selv har antydnet med oransje stiplet linje mot vei i innsendt utomhusplan, så blir netto tomt på anslagsvis 620 kvm. BYA beregnet i forhold til netto tomt blir således ca 22 % BYA. Da er ingen del av garasje eller utkraget bygningsvolum medtatt i grad av utnytting – kun søkers tall lagt til grunn.»

Det følger av byggt teknisk forskrift (TEK10) § 5-3 at «[p]rosent bebygd areal angir forholdet mellom bebygd areal etter § 5-2 og tomtearealet». I TEK10 § 5-8 er «tomt» definert som «det areal som i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan er avsatt til område for bebyggelse og anlegg». Områder på tomten som er avsatt til andre formål medregnes ikke i tomtearealet. Hele eiendommen Ankersvingen 6 er avsatt til boligbebyggelse, og skal regnes med ved beregningen av tomtearealet. Kommunens beregning av graden av utnytting er derfor ikke riktig.



Det er oppgitt at BYA for eneboligen er 134,8 m². Fylkesmannen viser imidlertid til at også bassenget på 18 m² skal regnes med ved graden av utnytting av eiendommen. Bygningsdeler som stikker mer enn 0,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningsdelen skal medregnes i det bebygde arealet, se veilederen «Grad av utnytting», H-2300 B, side 20 og figurene på side 22-23. Eiendommen vil få en grad av utnytting som overskrider 20 %-BYA når også bassenget regnes med i det bebygde arealet, og det kan derfor ikke gjøres unntak fra plankravet i kommuneplanens § 3.1, jf. kommuneplanen § 3.3, jf. kommuneplanen § 27.2 bokstav c.

Fylkesmannen stadfester derfor kommunens avslag på søknaden om tiltak på eiendommen Ankersvingen 6.

I saksframlegget til planutvalget har rådmannen i Bærum kommune også skrevet følgende:

«Rådmannen slutter seg i det vesentlige til bygningsjefens begrunnelse. Slik vi vurderer det omsøkte tiltaket er det i praksis tale om en full ombygging av huset i sin helhet. Etter rådmannens syn kommer plankravet til anvendelse. Tiltaket som omsøkt faller ikke innunder unntaket for oppføring av 1 enebolig, ettersom dette forutsetter en tomtestørrelse på minimum 800 m² og at eiendommen ikke omfattes av uregulert vei. Tiltaket faller ikke innunder unntaket for oppføring av påbygg, tilbygg, garasje, uthus og mindre konstruksjoner, da tiltaket som omsøkt klart er mye mer omfattende enn det som er ment å falle innunder unntaket. Tiltaket faller heller ikke innunder rivning og gjenoppbygging av bygninger, da dette unntaket er ment å dekke tilfeller der bygninger gjenoppbygges i tilsvarende form som tidligere bygg.»

Fylkesmannen viser til at det følger av kommuneplanen § 3.3 bokstav a at unntaket for plankrav gjelder for eksisterende boligbebyggelse ved blant annet «oppføring av 1 enebolig og opprettelse av eiendom for 1 enebolig med tomtestørrelse minimum 800 m², der eiendommen ikke omfattes av uregulert vei og ikke er brattere enn gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3», «oppføring av påbygg tilbygg, garasje, uthus og mindre konstruksjoner», «innvendig bygningsmessige tiltak og fasadeendring» og «rivning og gjenoppbygging av bygninger som ikke er registrert som kulturminner/del av kulturmiljøer».

Rådmannen viser til at ombyggingen er mer omfattende enn «oppføring av påbygg, tilbygg» og «fasadeendring», og at alternativet «rivning og gjenoppbygging av bygninger» kun gjelder når bygningen blir gjenoppført i tilsvarende form som tidligere bygg.

Fylkesmannen stiller spørsmål ved om alternativet «rivning og gjenoppbygging av bygninger» kun gjelder når bygningen blir gjenoppført i tilsvarende form som tidligere bygg, slik kommunens skriver. Etter vår mening er det tvilsomt om unntaket kan være til hinder for at en enebolig rives og det settes opp en annen enebolig, så fremt øvrige krav i kommuneplanens bestemmelser er oppfylt. En tolkning av regelen om plankrav, særlig sett i sammenheng med de øvrige unntakene fra bestemmelsen, kan tilsi at gjenoppbygging av en bolig med en annen utforming også må kunne omfattes av unntakene i kommuneplanens § 3.3. Fylkesmannen finner imidlertid ikke grunn til å ta endelig stilling til dette spørsmålet fordi vi, som redegjort for ovenfor, har funnet at unntaket fra plankravet ikke kommer til anvendelse i dette tilfellet.

Bærum kommune har skrevet at de ikke gir samtykke til plassering av den underjordiske garasjen 1 meter fra asfaltkant uregulert vei. I kommunens vedtak er det skrevet at garasjen har et bruksareal på 50,42 m² BRA.



Rådmannen skrev følgende om dette i saksfremlegget til planutvalget:

«Rådmannen vil innledningsvis bemerke at reviderte tegninger, som klager påpeker, viser at garasjen vil være 49,95 m² og dermed falle innunder de mindre frittstående tiltak som kan godkjennes etter § 29-4 tredje ledd bokstav b). Bygningssjefens begrunnelse med avslag på dette punkt er dermed ikke korrekt, men etter rådmannens vurdering har dette ikke hatt betydning for vedtaket da både garasjen og tiltaket for øvrig er avslått med andre hjemmelsgrunnlag.»

Kommunen har lagt feil tegningsgrunnlag til grunn ved behandlingen i byggesaksavdelingen. På grunn av at søknaden om tillatelse også er avslått med henvisning til at det ikke kan gjøres unntak fra plankravet i kommuneplanens § 3.1, finner Fylkesmannen at denne feilen ikke har hatt betydning for vedtakets innhold. Feilen er også rettet opp ved kommunens klagebehandling av saken.

Klagen over vedtaket har etter dette ikke ført frem, og kommunens vedtak stadfestes.

Slutning

Kommunens vedtak datert 25. juni 2018 i sak 18/19040 stadfestes. Klagen har ikke ført frem.

Vedtaket er fattet med hjemmel i pbl. § 1-9 og forvaltningsloven § 34.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages videre, jf. forvaltningsloven § 28 tredje ledd.

Med hilsen

Odd Meldal
seksjonssjef

Live Karbø Onstad
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Franz Messel-Jensen Ltd	Platåveien 21	1369	STABEKK
Thomas Grung Michelet	Ankersvingen 5	1358	JAR
Sandvika Advokatkontor DA	Postboks 535	1302	SANDVIKA
Advokatfirmaet Hjort DA	Postboks 471 sentrum	0105	OSLO
Helle Messel-Jensen	Ankersvingen 6	1358	JAR
Natalja Altermark	Wedel Jarlsbergs vei 5	1358	JAR