

Landsbyarkitektene AS
Gamle Ringeriksvei 58
1357 BEKKESTUA

Deres ref.: Vår ref.: Dato:
18/13219 - 18/249529/NLUG 14.11.2018

Adresse - Tiltak: Almeliens 25 - tilbygg til to seksjoner i firemannsbolig
Gnr/Bnr: 36/276
Tiltakshaver: Ida Riise Jensen, Rigmor Solberg
Ansvarlig søker: Landsbyarkitektene AS

AVSLAG

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

Søknad om tilbygg avslås. Det vises til at tiltaket er i strid med reguleringsplan for Øvrevoll, planID 1942009, reguleringsbestemmelsene § 2 om utforming av tilbygg.

Søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 2 for høyere tilbygg enn tillatt avslås i medhold av plan- og bygningsloven kap. 19.

Liste over avslåtte dokumenter framgår av vedlegg 1.

BESKRIVELSE OG VURDERING

Søknaden

Det søkes om tilbygg i tre etasjer til 4-mannsbolig, 49,6 m² BYA, 83,4 m² BRA.

Det søkes også om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 2 om utforming av tilbygg.

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av følgende planer:

- Kommuneplanens arealdel 2017-2035, trådt i kraft 04.04.18.
- Reguleringsplan for Øvrevoll med bestemmelser, planID 1942009, med ikrafttredelse 18.08.1942.

Om tilbygg heter det i reguleringsbestemmelsene § 2:

Postadresse:
Postboks 700
1304 SANDVIKA
E-post: 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

Husene legges i sådant forhold til regulerte veier og nabogrenser som utparselleringsplanen viser. Mindre utbygg kan tillates foran byggeflukten, når de ikke gis større framspring enn 2,5 m og ikke føres opp i mer enn en etasje.

Byggetomta

Eiendommen er 2527 m² med netto/beregnet tomteareal 2250 m² og bebyggd med 4-mannsbolig med 282,6 m² BYA.

Tomten vil med omsøkt tiltak få en utnyttelse opplyst til 15,35 m² BYA.

Uttalelser

Vann og avløp har avgitt uttalelse 24.05.18.

Vei og trafikk har avgitt uttalelse 29.05.18.

Nabovarsling/merknader

Espen Møller, Almeliens 23, har inngitt merknad 08.04. og 28.08.18. Han stiller seg i utgangspunktet positiv til tilbygg i en etasje med balkong tilsvarende tilbygget på motsatt side av huset, men mener at høyden på tilbygget vil kunne gi redusert lys og økt innsyn til sin bolig. Han mener videre at tilbygget bør reduseres for å i større grad hensynta reguleringsbestemmelsen, særlig mener han at kravet om at tilbygget ikke føres opp i mer enn en etasje er viktig for å bevare bokvaliteten. Han viser til at det eksisterende tilbygget på husets motsatte side er oppført i kun en etasje, og at bygningen får en bedre balanse dersom det omsøkte tilbygget reduseres tilsvarende.

Bygningssjefens vurdering

Det omsøkte tilbygget består av tre etasjer, underetasje, 1. etasje og 2. etasje, og stikker 4,25 meter utenfor eksisterende fasade. Tiltaket krenker dermed reguleringsbestemmelsen om at «*Mindre utbygg kan tillates foran byggeflukten, når de ikke gis større framspring enn 2,5 m og ikke føres opp i mer enn en etasje*».

Tiltaket kan ikke godkjennes med mindre det gis dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2. Plan- og bygningsloven § 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.

Søker begrunner dispensasjonssøknaden slik:

Hensynet bak plan- og bygningslovens formålsbestemmelse eller den aktuelle bestemmelsen i reguleringsplanen tilsidesettes ikke i vesentlig grad ved å innvilge dispensasjon. Bestemmelsen har som hensikt å etablere et bygningsmiljø med klare og tydelig definerte husvolumer der eventuelle tilbygg og andre utvidelser er tydelig underordnet hovedvolumet. Reguleringsplanen er svært gammel og har siden den ble vedtatt i 1949 blitt sterkt avveket på en rekke punkter.

Det omsøkte tiltaket plasseres inntil en stor eksisterende firemannsbolig. Som vist på innsendte tegninger er det tydelig underordnet hovedvolumet i størrelse og proporsjoner. Tilbygget legger seg også under eksisterende takutstikk og trekkes noe tilbake fra det eksisterende hovedvolumets hjørne ved adkomsten til huset, dette bidrar også til å etablere et avklart forhold mellom de to volumene.

Tilbyggets størrelse bryter heller ikke med øvrig bebyggelse i området. Flere hus innenfor planen har tidligere fått tillatelse til tilbygg som er større enn angitt i den aktuelle bestemmelsen. Vår gjennomgang viser at dette blant annet gjelder følgende hus: Øvre Vollveien 26B og 52, samt Almeliens 5, 17B, 19B, 21A 21B, 23 og 27. Også huset som nå søkes utvidet, Almeliens 25, er tidligere utvidet på den andre siden av bygningen med et tilbygg som er større enn bestemmelsen. Flere av de tidligere utførte utvidelsene er relativt nylig godkjent av Bærum kommune uten at vi kan se at kommunen da krevde dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse nummer 2. Senest påbygg i Almeliens 5, som ble godkjent i 2016.

Siden det omsøkte tilbygget tydelig underordner seg hovedvolumet og siden området for øvrig har en svært variert bebyggelse hvor den aktuelle bestemmelsen i liten grad synes å være fulgt tidligere, vil ikke hensynet bak bestemmelsen ytterligere tilsidesettes i vesentlig grad ved å innvilge dispensasjon.

De aktuelle boenhetene i den eksisterende firemannsboligen har relativt beskjeden størrelse og boenheten i 2. etasje har dårlig tilgang til uteoppholdsareal. Det omsøkte tiltaket vil bedre boligkvaliteten for begge enhetene ved å tilrettelegge for mer romslige løsninger og bedre tilgang til uteoppholdsareal. Dette vil være fordeler som er i tråd med dagens forventninger til boligstandard og bokvaliteter.

Det vil også være en åpenbar fordel å innvilge dispensasjon av hensynet til likebehandling med alle de andre husene innenfor reguleringsplanen hvor det tidligere er gitt tillatelse til ulike tilbyggsom er større enn det som er angitt i reguleringsplanen.

Siden tilbygget er utformet på en måte som tydelig underordner seg husets hovedvolum og derved ivaretar hensynet bak bestemmelsen kan vi ikke se noen åpenbare ulemper ved å innvilge dispersjon. Etter vår vurdering er det langt på vei allerede etablert presedens på dette punktet innenfor reguleringsplanen. Man vil ikke endre dette ved å tillate det omsøkte tilbygget.

Det søkes om dispensasjon fra maks tillatt utnyttelse i kommuneplanens arealdel § 2.2 e. Kommuneplanen tillater en maks BYA på 20 %. Med det nye tiltaket vil eiendommen få en BYA på 25,4 %. Hensikten bak bestemmelsen om utnyttelse er å sette en øvre grense for bygningers volum over terreng. Dette vil være med på å regulere den totale belastningen for omgivelsene og tettheten for et byggeområde ved at forholdet mellom bebygget og ubebygget areal fastsettes. Vi mener at hensynet bak bestemmelsen om utnyttelse her blir tilsidesatt i liten grad. Tiltaket medfører en overskridelse av maks tillatt BYA med 5,4 %. Selv om % BYA er overskredet mener vi at tomten ikke vil fremstå som overskredet hva gjelder maks tillatt volum. Vi viser til vedlagte perspektivtegninger som viser hvordan bygget er tilpasset tomten og omgivelsene.

Omsøkte tiltak er tilpasset eksisterende terreng. Eksisterende garasje som står eksponert på eiendommen vil rives, og den nye garasjen vil trekkes inn i terrenget. Dette bedrer samtidig muligheten for å manøvrere bil foran garasjen. Det vil være en stor fordel å få oppført tilbygget da dette vil føre til en langt enklere adkomst til eksisterende bolig, samtidig som eksisterende boligarealer på tomten kan utvides.

Vi mener at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt, samt at det foreligger en overvekt av fordeler som taler for at dispensasjon kan gis.

Bestemmelsen for tilbygg har som intensjon en enhetlig bebyggelsesstruktur uten at for høye tilbygg forstyrrer opplevelsen av denne. Det er vanskelig å se at dispensasjonssøknader kan inneha tilstrekkelig tyngde til å tilsidesette dette hensynet.

Bygningssjefen mener at også presedenshensynet gjør seg tungt gjeldende i dispensasjonsspørsmålet. Søker dokumenterer riktignok at andre tilbygg i området krenker bestemmelsen, og at avslag dermed vil innebære forskjellsbehandling.

Bygningssjefen vil derimot anta at det vil kunne være langt flere som kan ha grunn til å føle seg rammet av forskjellsbehandling dersom det gis dispensasjon, enn dersom det gis avslag. Reguleringsbestemmelsen må antas å ha, og har hatt, betydning for langt flere enn de som får avslag på dispensasjonssøknader. Mange respekterer bestemmelsen uten videre og søker om tilbygg som er mindre enn ønsket. Atter andre unnlater å søke i det hele tatt, og fortsetter å bo i leiligheten slik den er, eller flytter.

Dersom bestemmelsen ikke skal håndheves strengt bør alternativet være at det i stedet fremmes forslag om endring av bestemmelsen, en prosess som vil gi alle berørte parter anledning til å delta i beslutningsprosessen, i stedet for en ressurskrevende dispensasjonspraksis, som i praksis vil innebære fare for forskjellsbehandling og en uformell mer eller mindre oppheving av bestemmelsen.

Når det spesielt gjelder henvisningen til tilbygget i Almeliens 5, kan det slås fast at det ble omsøkt uten at ansvarlig søker eller ansvarlig for arkitekturprosjekteringen omtalte bestemmelsen eller søkte om dispensasjon, og at kommunen ikke oppdaget mangelen, men la foretakenes mangelfulle opplysning til grunn – jf. plan- og bygningsloven § 21-4, hvor det heter at: «*Kommunen skal i saksbehandlingen legge til grunn tiltakshavers eller det ansvarlige foretakets opplysninger om at tiltaket oppfyller tekniske krav*». Feilbehandlingen som der ble begått kan ikke utgjøre grunnlag for ytterligere feilbehandling i fremtiden.

Bygningssjefen vil i tillegg bemerke at det er spesielt tilbyggets 2. etasje som utgjør hovedgrunnlaget for avslaget. Dispensasjon for tilbyggets underetasje og første etasje alene er ikke vurdert i denne saken.

Til nabomerknaden vil bygningssjefen bemerke at avstanden mellom husene, samt tilbyggets størrelse, tilsier at sjenansen ikke vurderes større enn det som må tåles i områder som dette. Merknadens vurdering av forholdet til reguleringsplanen og bygningens helhetsinntrykk, er etter bygningssjefens mening relevant.

Bygningssjefen konkluderer etter dette med at hensynet bak bestemmelsen tilsidesettes vesentlig dersom det gis dispensasjon. Bygningssjefen legger både vekt på tiltakets visuelle virkning og den uønskede presedens som lett vil kunne oppstå i tilknytning til fremtidige dispensasjonssaker. Bygningssjefen har derfor kommet til at søknaden om dispensasjon må avslås.

EVENTUELL REVIDERT SØKNAD

En evt. revidert søknad bør ikke utfordre høydebestemmelsen for tilbygg i reguleringsbestemmelsene § 2.

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	Saksbehand- lingstid [uker]
15.5.2018	15.5.2018	5.9.2018	15.11.2018	10,1

GEBYR

Giroblankett for behandlingsgebyr **kr 23200,-** ettersendes tiltakshaver. Betalingsfristen framgår av blanketten. Gebyret er beregnet etter gjeldende regulativ for byggesaker i Bærum kommune:

Beskrivelse	§	Antall M	Sum
Dispensasjon	25	3	8700
Tilbygg	17	6	17400
Sum			26100

Dersom søknaden avslås betales fullt gebyr iberegnet tilleggsgebyr og dispensasjonsgebyr, dog ikke over 8M (kr 23200,-).

Dersom samme tiltakshaver innen 1 år etter at avslaget er meddelt, reviderer sitt tiltak og får dette godkjent, betales 50% av fullt gebyr (kommer i tillegg til gebyr for avslag).

KLAGERETT

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

Kauko Leskinen
konstituert bygningssjef

Nils-Jacob Lugg
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Vedlegg:

Liste over avslåtte dokumenter og relevante uttalelser

Kopi til:

Calle Åkerblom	Almelien 25	1358	JAR
Espen Møller	Almelien 23	1358	JAR
Ida Riise Jensen	Almelien 25	1358	JAR
Rigmor Solberg	Almelien 25	1358	JAR

ArkivsakID: 18/13219

LISTE OVER AVSLÅTTE DOKUMENTER OG RELEVANTE UTTALELSER

Dokumenter i byggesaker er tilgjengelig på Bærum kommunes nettsider;
www.baerum.kommune.no; postlister og innsyn; plan/byggesak. Søk på arkivsakID.

Tittel	Saksdokid
Situasjonsplan	4022230
Plan kjeller	4022231
Plan 1. etasje	4022232
Plan 2. etasje	4022233
Snitt AA	4022234
Fasade nordvest	4022235
Fasade nordøst	4022237
Fasade sørvest	4023042

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; 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.