

Bærum kommune
Plan- og bygningstjenesten
Postboks 700
1304 Sandvika

Att: Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Bekkestua, 05.12.2018

KLAGE PÅ AVSLAG

Tilbygg, Almelien 25, 1358 Jar
Gnr/bnr: 36/276, snr: 2 og 4
Jensen/Åkerblom (S2) og Solberg (S4)
Saksnummer Bærum kommune: 18/13219

Vi viser til mottatt avslag på rammesøknad med dispensasjon for oppføring av tilbygg til firemannsbolig. Avslaget er datert 14. november 2018 og kom frem til både tiltakshavere og ansvarlig søker 16. november 2018.

Søknaden ble avslått siden Byggesak ikke innvilger dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse § 2, som sier at:

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

I avslaget slås det fast at det omsøkte tiltaket krenker den aktuelle reguleringsbestemmelsen siden det er i tre etasjer og stikker 4,25 meter utenfor eksisterende fasade.

Vi ønsker på vegne av tiltakshaver å klage på dette avslaget. Vi mener at vedtaket må omgjøres og at rammetillatelse med dispensasjon må innvilges.

Oppsummert bygger klagen vår på punktene under:

- Reguleringsplanen fra 1942 synes i liten grad å ha vært førende for utbyggingen av området. Avvikene fra planen er omfattende og gjelder for flere av de opprinnelige bestemmelsene og reguleringsplankartet. Dette gjelder helt fra planen ble vedtatt og frem til i dag.
- Det finnes i dag et klart etablert mønster der om lag halvparten av husene innenfor planen har tilbygg som er større enn beskrevet i reguleringsplanens § 2.
- Bærum kommune anerkjenner i sitt vedtak at et avslag vil innebære forskjellsbehandling, men velger likevel å avslå søknaden. Vi mener at hensynet til likebehandling må tillegges større vekt.
- Vi har søkt om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse § 2, som blant annet omhandler størrelsen på tilbygg. Likevel har Bærum kommune i sitt avslag beskrevet at vi i tillegg søker om dispensasjon fra tillatt grad av utnyttning. Dette er ikke riktig. Det kan ikke utelukkes at feil opplysninger er lagt til grunn for bygningsjefens vedtak.
- Avslaget inneholder etter vårt syn verken noen tilstrekkelig vurdering av de visuelle hensyn som bestemmelsen skal ivareta, eller noen samlet vurdering av fordeler og ulemper ved å innvilge dispensasjon.
- Vi viser for øvrig også til tidligere innsendt dispensasjonssøknad, som redegjør for at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt ved å innvilge dispensasjon og at fordelene vil være større enn ulemperne etter en samlet vurdering.

BAKGRUNN

Almelien 25 er en firemannsbolig på Øvrevoll fra ca. 1952. De opprinnelige boenhetene har to soverom og er relativt små med sine ca. 70 m². Huset er bygget i en periode da man hadde helt andre forventninger til boareal og boligstandard enn i dag, om lag 65 år senere.

Eiendommen omfattes av Reguleringsplan for Øvre Voll som ble vedtatt i 1942. Plankartet og bestemmelsene er utformet med tanke på en relativt spredt utbygging av små villamessige hus som ikke er over 140 m². Denne planen har i liten grad vært styrende for utbyggingen i området. Selv de husene som ble oppført kort tid etter at planen ble vedtatt, bryter med planen på helt vesentlige punkter som eksempelvis størrelse, antall etasjer og plassering.

Nærområdet er bygget ut med svært variert boligbebyggelse, også innenfor samme reguleringsplan. Denne variasjonen gjelder både når det gjelder typen boliger (ene-, tomanns- og flermannsboliger) og det arkitektoniske uttrykket til hver enkelt bygning. Det finnes ingen andre bygninger i området som er lik Almelien 25. Nabohuset i Almelien 23 er det som ligner mest, siden også det er en firemannsbolig med omtrent tilsvarende størrelse og form, men man kan på ingen måte definere dette som et enhetlig bebygget område.

Flere av boenhetene i nabolaget har blitt utvidet med tilbygg siden de ble oppført. Også det aktuelle huset i Almelien 25 er utvidet med et tilbygg mot øst, mens det lignende nabohuset i Almelien 23 er utvidet med hele tre tilbygg på ulike sider av den opprinnelige bygningskroppen.

På bakgrunn av dette ønsket også tiltakshaverne som bor på vestsiden av huset i Almelien 25 å bygge ut et mindre tilbygg og tilrettelegge boenhetene sine bedre for deres livssituasjon og behov.

Saksgang så langt:

- Rammesøknad for tilbygg ble sendt kommunen elektronisk 15. mai 2018.
- Vei og trafikk samt Vann og avløp i Bærum kommune ga tidlig sine uttalelser til saken uten vesentlige merknader.
- Søknaden ble bekreftet mottatt av Byggesak først 23. juli 2018, hvor det forklares at kommunen normalt kontrollerer mottatte søknader for eventuelle mangler innen 2 uker etter mottak.
- Først 8. august 2018, altså rett over 12 uker etter at kommunen faktisk hadde mottatt saken, mottok vi et brev der Byggesak krever at det søkes om dispensasjon fra § 2 i reguleringsplanen.
- Den opprinnelige søknaden ble komplimentert med dispensasjonssøknaden 5. september 2018.
- Byggesak avslo søknad om rammetillatelse med dispensasjon i vedtak datert 14. november 2018.

Begrunnelsen for avslaget på dispensasjonssøknaden er for oss noe uklart, men vi forstår det slik at Bygningssjefen mener at tiltaket i vesentlig grad tilsidesetter reguleringsplanens intensjon om en «enhetlig bebyggelsesstruktur uten at for høye tilbygg forstyrrer opplevelsen av denne». I tillegg legges det vekt på den uønskede presedens som hevdes å kunne oppstå.

LIKEBEHANDLING

Som beskrevet over fremstår reguleringsplanen fra 1942 i stor grad utdatert i dag og på mange måter virker den for lengst å ha utspilt sin rolle. På samme måte som at planens intensjoner om eksempelvis husstørrelse, tomtedeling eller garasjer ikke er fulgt, synes heller ikke § 2 å noen gang ha vært reelt førende, verken for utbyggingen av de opprinnelige husene eller senere utvidelser av dem.

Reguleringsplanens bestemmelse § 2 skulle opprinnelig styre både plasseringen av bebyggelsen og størrelsen på eventuelle bygg. Vi viser til vedlagt originalt arealplankart, vedlegg D-02, som viser reguleringsplanens intensjon for disponeringen av arealene, herunder tomtedeling og plassering av hus. For å illustrere i hvor liten grad denne opprinnelige

reguleringsplanen har vært fulgt frem til i dag har vi overført den regulerte bebyggelsen og de regulerte tomtegrensene til dagens kart over området. Se vedlegg D-03, som etter vår mening tydelig viser at kommunen i liten grad har håndhevet § 2 som førende for bebyggelsen i området.

Det er altså åpenbart store avvik mellom den gamle reguleringsplanen og dagens faktiske situasjon. Derfor gikk vi som ansvarlig søker gjennom en rekke nyere referansesaker i området i vårt tidlige søknadsarbeid for å orientere oss om hvorvidt § 2 i bestemmelsene i realiteten har blitt håndhevet av Byggesak i nyere tid. De nyeste referansesakene innenfor reguleringsplanen er naboeiendom i Øvrevollveien 50, hvor det i 2014 ble godkjent et tilbygg som stikker hele 7,0 meter ut fra eksisterende fasade, naboeiendom Almellen 23, hvor det i 2015 ble godkjent utvidelse av tilbygg til totalt 3 etasjer med 3,0 meter fremspring fra fasade, samt Almellen 5, hvor det i 2016 ble godkjent utbygg i høyde 2 etasjer og ca. 4,2 meter fremspring fra fasaden. Alle disse sakene ble godkjent uten at Byggesak krevde at det ble søkt om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse § 2.

I tillegg til disse tre nyere overnevnte sakene har vi også dokumentert minst 11 andre bygninger innenfor reguleringsplanen med utbygg med fremspring mer enn 2,5 meter og/eller mer enn én etasje. Dette tilsvarer et flertall av bolighusene innenfor reguleringsplanen. Se vedlagt kart D-04 der disse utbyggene er markert og vedlegg Q-01 der de også er dokumentert med flyfoto. Alle disse utbyggene er altså større enn reguleringsplanene åpner for, flere av dem er høyere enn én etasje, og ett tilbygg i Øvrevollveien 26B godkjent i 2006 er til og med en egen selvstendig boenhet. Vi har ikke funnet dokumentasjon på at det er søkt dispensasjon fra den aktuelle reguleringsbestemmelsen for noen av disse utbyggene.

Avslaget på søknaden oppleves for tiltakshaver som en reell forskjellsbehandling på bakgrunn av alle de andre utbyggene innenfor planen. I avslaget anerkjenner også Byggesak dette faktumet:

... andre tilbygg i området krenker bestemmelsen, og at avslag dermed vil innebære forskjellsbehandling.

Vi har forståelse for at det omsøkte tiltaket rent formelt kan være avhengig av en dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse § 2, selv om bestemmelsen ikke synes å ha vært håndhevet i de om lag 65 år som reguleringsplanen har eksistert. Vi forstår også at eventuelle tidligere feilbehandling i enkeltsaker ikke kan danne grunnlag for videre feilbehandling. Vi mener imidlertid på bakgrunn av den presenterte historikken og omfanget av godkjente større utbygg innenfor reguleringsplanen at det allerede er dannet et mønster der det etter etablert praksis er dannet en «presedens» for å tillate tilbygg som er større enn beskrevet i § 2. Avslaget på dispensasjonssøknaden innebærer altså etter vårt syn en reell forskjellsbehandling siden det tydelig bryter med kommunens etablerte praksis fra mange tiår tilbake og helt fram til i dag.

I avslaget spekulerer Byggesak i at flere naboer innenfor planen tidligere har ønsket tilbygg, men må ha respektert bestemmelsen og derfor enten har unnlatt å bygge ut, har bygget tilbygg som er mindre enn det de egentlig ønsket seg, eller rett og slett har flyttet. Dette blir for oss stående som en noe spekulativ påstand som det er vanskelig å både bevise eller motbevise. Byggesak viser imidlertid ikke til noen konkrete saker. I vår tidligere omtalte gjennomgang av referanser innenfor planen har vi verken funnet omsøkte tilbygg som faktisk forholder seg til størrelsesbegrensningen, eller søknader om tilbygg som har fått avslag på bakgrunn av den aktuelle paragrafen. Siden vi har vist at halvparten av bolighusene innenfor planen har utbygg som er større enn beskrevet, mener vi at det må være rimelig å anta at det først og fremst må ha vært andre forhold enn bestemmelsenes § 2 som har gjort at ikke enda flere har søkt om større utbygg. Vi vil også bemerke at det kan være uheldig at tiltakshaverne oppfatter at Byggesak i begrunnelsen for avslaget antyder at de heller bør flytte fra hjemmene sine enn å modernisere og utvide boligene til å samsvare bedre med deres livssituasjon og dagens forventninger til boligkvalitet tilsvarende slik mange naboer allerede har gjort.

SAKSBEHANDLING

I bygningsjefens vurdering i avslagsteksten fremstilles det under ett av avsnittene i søkers begrunnelse som om vi søker som dispensasjon fra kommuneplanens arealdel bestemmelse § 2.2e som omhandler maksimal grad av utnyttning, samt bygging av garasje. Vi understreker at dette ikke medfører riktighet. Dette gjelder ikke vår søknad og det kan synes som at teksten må være klippet inn fra en annen byggesak. Erfaringsmessig vet vi at kommunen er svært restriktiv med å gi dispensasjon fra grad av utnyttning, og vi mener at det ikke kan utelukkes at denne uriktige fremstillingen i saksbehandlers fremleggelse av vår sak kan ha bidratt til at bygningsjefen har fattet sitt vedtak på feil grunnlag. En slik grunnleggende feil i fremstillingen av sakens faktiske forhold burde i seg selv tale for å behandle saken på nytt. Dette vitner for oss om en for hastig behandling av saken.

Videre fastslår Byggesak i sin behandling at reguleringsplanens bestemmelse § 2, som vi faktisk søker om dispensasjon fra, «*har som intensjon en enhetlig bebyggelsesstruktur uten at for høye tilbygg forstyrrer opplevelsen av denne.*» Vi vil hevde at denne tolkningen er mangelfull, både siden den tilsynelatende legger til grunn at det i det hele tatt eksisterer en enhetlig bebyggelsesstruktur i området, og siden denne forståelsen ensidig fokuserer på bestemmelsens begrensninger for høyde på utbyggene, men ikke inkluderer dybden på utbyggets «*framsping*». Denne forståelsen passer dårlig overens med de faktiske forhold i boligområdet, hvor det er tydelig at det ikke finnes noen enhetlig bebyggelsesstruktur. Dette er for øvrig et faktum som i seg selv klart burde tilsi at Byggesak sin egen forståelse av hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Byggesak konkluderer med at hensynet bak bestemmelsen tilsidesettes vesentlig. Vi opplever imidlertid at det ikke faktisk argumenteres eller redegjøres for hvordan man har kommet frem til denne konklusjonen for denne konkrete saken. Vi mener at vi i vår dispensasjonssøknad presenterte ryddige argumenter for hvorfor hensynet bak bestemmelsens §2 ikke tilsidesettes i vesentlig grad av den visuelle virkningen av tiltaket. Vi opplever at Byggesak sin vurdering rundt disse visuelle virkningene er mangelfull siden argumentasjonen som presenteres ikke drøfter dette forholdet i det hele tatt. Argumentene mot dispensasjon går altså på helt andre forhold enn det visuelle hensynet som Byggesak selv fastslår er intensjonen for bestemmelsen. Det kan derfor for oss synes som om man har bestemt seg for ikke å innvilge dispensasjon før man i det hele tatt har tatt stilling til de konkrete forholdene i saken og har vurdert argumentene opp mot hverandre.

OPPSUMMERING

Basert på forholdene over mener vi at det er grunn til å stille spørsmål ved om dispensasjonssøknaden har fått en reell behandling og om hvorvidt det er et riktig beslutningsgrunnlag som har lagt til grunn for avslaget.

I vår dispensasjonssøknad mener vi å ha argumentert tydelig for at hensynene ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene ved å gi dispensasjon er større enn ulempene etter en samlet vurdering. Vi opplever imidlertid kommunens behandling som mangelfull og at begrunnelsen for avslaget er for dårlig siden det ikke argumenteres mot noen av disse forholdene.

Vi mener også det er svært uheldig at Byggesak i sitt eget vedtak anerkjenner at avslaget faktisk innebærer forskjellsbehandling, men likevel vegler å avslå søknaden. Dette strider mot vanlige folks oppfatning av hva man må kunne forvente av likebehandling fra det offentlige. Som redegjort for så synes den aktuelle bestemmelsen i reguleringsplanen aldri tidligere å ha vært håndhevet, heller ikke mens planen enda var ny. Historikken taler derfor for å gi dispensasjon.

Vi ber om at det gjøres en ny vurdering av de faktiske forhold i saken, at vedtaket omgjøres og at rammetillatelse med dispensasjon innvilges.

KOMMENTAR

Vi ser at den siste revisjonen av plantegningene, hvor eksisterende bygningskropp ble målsatt i forbindelse med komplimenteringen av saken, ikke er vedlagt avslaget. Dette må bero på en feil. Vi legger ved disse tegningene og ber om at de legges til grunn for behandlingen av saken slik vi beskrev i følgebrev av 05.09.2018.

Med vennlig hilsen

  **landsbyarkitektene as**
gamle ringeriksvei 58
1357 Bekkestua

Sverre Bjerkholt Aamlid

Landsbyarkitektene AS
Ansvarlig søker
sverre@lba.no

Vedlegg:

- D-02, originalt reguleringsplankart Øvre Voll 1942
- D-03, originalt reguleringsplankart mot dagens boligsituasjon i Øvre Voll
- D-04, utbygg i reguleringsplan for Øvre Voll
- Q-01, referanser klagesak med flyfoto av boliger i Øvre Voll
- E-01, plan kjeller REV A med eksisterende bygning målsatt
- E-02, plan 1. etasje REV A med eksisterende bygning målsatt
- E-03, plan 2. etasje REV A med eksisterende bygning målsatt

Vi viser også til øvrige vedlegg som er sendt inn tidligere, herunder følgebrevet for komplimentering datert 05.09.2018 som inneholder søknaden om dispensasjon.