



Bærum kommune  
Postboks 700  
1304 SANDVIKA

Saksbehandler

Erland Ottersen

## Vedtak i klagesak om bryggeanlegg og gangbane i terrenget langs sjøkant - Bærum kommune - Teistveien - Haldenveien 1 - 7 - gnr 44 bnr 650

Fylkesmannen viser til kommunens oversendelse datert 19.11.2018. Vi bemerker at saken er gitt nytt saksnummer som følge av sammenslåing av Fylkesmannsembetene Østfold, Buskerud og Oslo og Akershus. Fylkesmannen beklager lang saksbehandlingstid.

**Kommunens vedtak av 21.06.2018 oppheves. Klagen har ført frem. Kommunen må behandle saken på nytt.**

### Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad fra ansvarlig søker SF Pontona, på vegne av tiltakshaver Sameiet Teistveien Brygge, om oppføring av bryggeanlegg.

Byggesaksavdelingen i Bærum kommune avsto søknaden den 16.02.2018. Bakgrunnen for avslaget var at tiltaket ble ansett å være i strid med gjeldende reguleringsplan § 5, arealformål nåværende grøntstruktur i kommuneplanen, og byggegrense i kommuneplanen § 11.5. Vilkårene for dispensasjon ble videre ikke ansett oppfylt.

Vedtaket ble påklaget av Sandvika advokatkontor, på vegne av tiltakshaver, i brev datert 08.03.2018.

Planutvalget i Bærum kommune omgjorde byggesaksavdelingens vedtak i møte den 21.06.2018, og ga dispensasjon for oppføring av bryggeanlegg som omsøkt.

Vedtaket av 21.06.2018 ble påklaget av Kluge advokatfirma, på vegne av Siri Mette Sørensen, i brev av 05.07.2018. Klageren anfører i hovedsak at vilkårene for dispensasjon ikke er oppfylt. Videre anføres at vedtaket er ugyldig grunnet saksbehandlingsfeil da hun ikke ble gitt anledning til å uttale seg før vedtak ble fattet. I samme brev fremsatte klageren krav om utsatt iverksettelse etter forvaltningsloven(fvl.) § 42.



Fylkesmannen besluttet den 20.08.2018 å utsette iverksettelsen av kommunens dispensasjonsvedtak i medhold av fvl. § 42. Saken ble oversendt Fylkesmannen for endelig behandling den 19.11.2018.

Etter oversendelsen mottok Fylkesmannen ytterligere merknader fra klageren i e-post av 28.11.2018. Fylkesmannen fant etter en konkret vurdering det ikke nødvendig å forelegge denne for sakens parter for uttalelse. Den vedlegges imidlertid vedtaket for ordens skyld.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet(KMD) 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**

Saken gjelder søknad om oppføring av bryggeanlegg tilknyttet eiendom med gnr 44 bnr 650 i Bærum kommune. Når det gjelder plansituasjonen vises til kommunens redegjørelse for dette i vedtak av 16.02.2018 side 3.

Kommunen har lagt til grunn at omsøkt tiltak er avhengig av dispensasjon fra Reguleringsplanen for Snarøykilen(heretter *reguleringsplanen*) § 5 vedrørende utforming av brygger, arealformålet grønnstruktur i kommuneplanen, og kommuneplanens byggegrense § 11.5 hvoretter tiltak skal plasseres minst 30 meter fra strandlinjen. Dette har imidlertid vært bestridt av tiltakshaver som søkte om dispensasjon *subsidiært*. Fylkesmannen må således ta stilling til om tiltaket er avhengig av dispensasjon fra en eller flere av ovennevnte planbestemmelser.

Fylkesmannen vil først ta stilling til om tiltaket er avhengig av dispensasjon fra reguleringsplanen § 5.

Reguleringsplanens § 5 gjelder etter bestemmelsens første ledd for felt F1-F6, og gir i andre ledd regler for blant annet utforming av brygger. Av betydning for vår sak er § 5 andre ledd bokstav a, c og f, som lyder slik:

- «
- a) Bryggen skal være maks. 5,0 meter lang og med en bredde på inntil 2,5 meter. Bryggen skal gå maks 2,5 meter ut over strandlinjen målt fra middelsvannstand. Overkant brygge skal være maks. 1,5 meter over middelvannstand. Bryggen skal ligge minimum 4,0 meter fra nabogrensen.  
(...)
  - c) På brygger tillates en utligger på maks. bredde 0,5 meter og maks. lengde 5,0 meter.  
(...)
  - f) Bryggene skal utføres i en lett trekonstruksjon med en nøktern utforming. Bryggene skal ikke bygges som ekstra uteoppholdsareal, men begrenses til det nødvendige for å sikre atkomst til sjø.»

Omsøkt tiltak ligger i område som i reguleringsplanen er angitt som F14. For felt 14 fastsettes i § 8 første ledd følgende:

«Felt F12-F14-Småbåthavn.  
Bryggeanlegg i tilknytning til kommunal grunn. Utforming av brygger skal være som under §



5.»

Det bemerkes at henvisningen til § 5 opprinnelig var en henvisning til § 6, som senere synes å ha blitt rettet med penn eller blyant.

Tiltakshaver har gjort gjeldende at § 5 ble gjort gjeldende for felt F14 som en ren lapsus. Det er vist til at initiativtakerne ikke kunne huske å ha blitt forelagt en egen utformingsbestemmelse, at bestemmelsen er overskrevet for hånd, og at det åpenbart skulle vært skrevet en egen bestemmelse om utforming av småbåthavnen i område F14. Kommunen har på sin side lagt til grunn at § 8 rimeligvis må forstås som å henvise til § 5, og påpeker i den sammenheng blant annet at § 6 innholdsmessig ikke omhandler utforming av brygger.

Fylkesmannen vurderer at det må ha vært meningen ved utformingen av reguleringsplanen at det skulle gjelde bestemmelser om utforming av brygger også for felt F14. Vi kan heller ikke se bort ifra at det opprinnelig var tenkt at disse skulle være annerledes enn for felt F1-F6, noe som sett hen til de ulike formål kunne vært logisk. Den eventuelle bakgrunnen for at dette ikke ble resultatet fremstår ikke som avklart. Etter sin ordlyd er imidlertid de vedtatte reguleringsbestemmelsene klare på at reglene i § 5 skulle gjelde også for område F14. En annen tolkning, slik tiltakshaver tar til orde for, vil videre innebære at det ikke vil gjelde noen utformingsbestemmelser for brygger i F14 overhodet. Det er vanskelig å se at en slik tolkning nødvendigvis er bedre i samsvar med intensjonene bak reguleringsplanen. Fylkesmannen finner da at § 8 må forstås etter sin ordlyd, noe som igjen vil innebære at bryggeanlegg i F14 må utføres i samsvar med reglene om utforming i § 5.

Videre finner Fylkesmannen at omsøkte bryggeanlegg ikke er i samsvar med reguleringsplanen § 8, jf. § 5. Det vises til at hver av bryggene ifølge kommunen vil ha en lengde på 18 meter. At omsøkte bryggeanlegg ikke er utformet i samsvar med § 5 synes for øvrig heller ikke bestridt av tiltakshaver. Tiltaket er dermed avhengig av dispensasjon fra reguleringsplanen § 8, jf. § 5.

Fylkesmannen må så ta stilling til om vilkårene for dispensasjon fra reguleringsplanen § 8, jf. § 5, er oppfylt.

Vilkår for dispensasjon følger av pbl. § 19-2 andre ledd, som lyder slik:

«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. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.»

Bestemmelsen setter to vilkår som begge må være oppfylt for at dispensasjon skal kunne gis.

Det første spørsmålet er om dispensasjon vil innebære at hensynene reglene om utforming i reguleringsplanen § 8, jf. § 5, blir «vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Hvilke hensyn som reglene om utforming i reguleringsplanen § 8, jf. § 5, skal ivareta fremstår på bakgrunn av sakens dokumenter ikke helt klart. I planutvalgets vedtak uttales følgende om dette:



«Reguleringsbestemmelse § 5 bokstav a) samt bokstav c) er en utformingsbestemmelse hvor formålet er å fastsette konkret utformingen av brygger som kan settes opp i området.»

Etter Fylkesmannens syn fremstår planutvalgets begrunnelse på dette punkt som noe ufullstendig. At regler om utforming av brygge har til formål å fastsette den konkrete utformingen av brygger er neppe tvilsomt. Det sentrale må imidlertid være de hensyn som er ment ivaretatt ved at man får en mer ensartet utforming av bryggene i et område. Fra administrasjonens side er det fremholdt at det tidligere har vært lagt til grunn at bestemmelsene har sammenheng med at det er regulert et bøyeanlegg rett utenfor felt F14, og at bestemmelsen er ment å ivareta avstand til bøyene av hensyn til ferdsel. Om omsøkt tiltak faktisk vil påvirke ferdselen er imidlertid bestridt av tiltakshaver. Det er i alle tilfelle vanskelig å vite om planutvalgets tolkning av bestemmelsen er den samme som administrasjonens. Slik kommunens vedtak er begrunnet finner Fylkesmannen det derfor vanskelig å ta endelig stilling til om dispensasjon vil innebære en «vesentlig tilsidesettelse» av hensynene bak reguleringsplanen § 8, jf. § 5.

Det andre spørsmålet er om fordelene ved dispensasjon kan anses som «klart større enn ulempene», jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Vilkåret innebærer at det må kunne påvise relevante fordeler ved dispensasjon. Slike fordeler må være tilstrekkelig spesifisert og klart angitt, og den må ligge innenfor de rammene plan- og bygningsloven setter, jf. eksempelvis SOM-2011-1023. For å unngå at dispensasjoner blir hovedregelen, snarere enn unntaket, er det også viktig at det kan pekes på klare og spesifiserte fordeler som gjør seg særskilt gjeldende i den aktuelle saken. Det bør med andre ord ikke være tale om fordeler som kan gjøres gjeldende for store deler av planområdet.<sup>1</sup> Som det fremgår av bestemmelsens ordlyd er det ikke tilstrekkelig at relevante fordeler ved dispensasjon er mer tungtveiende enn ulempene, de må være «klart større».

De vektlagte fordeler i denne saken synes å være at båtene har blitt større noe som har skapt behov for større plass, og at bryggene ikke «tilfredsstillt dagens norm» for slike brygger. Fra planutvalgets begrunnelse siteres:

«Da dagens bryggeanlegg har en plassering hvor avstanden mellom de enkelte bryggene er så smal at den ikke tilfredsstillt dagens norm for slike brygger slik at innseilingen blir for trang, og da bryggeplassene i tillegg er for smale etter dagens standard og uansett har behov for oppgradering, finner planutvalget at fordelene ved en dispensasjon i dette er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.»

Fylkesmannen vurderer at dersom størrelsen på dagens båter har økt slik at eldre bryggeanlegg ikke har tilstrekkelig plass vil en dispensasjon i denne saken kunne sies å øke bryggenes funksjonalitet, noe vi antar vil kunne være en relevant fordel etter pbl. § 19-2. Som antydning i vårt brev av 20.08.2018 er det imidlertid tvilsomt om denne fordel kan tillegges avgjørende vekt i seg selv. En eventuell utvikling i retning av større båter er neppe unikt for Sameiet Teistveien, og behovet for større båt plass vil derfor trolig gjøre seg gjeldende for en rekke områder i strandsonen i Bærum. Det kan således stilles spørsmål ved om det foreligger fordeler ved dispensasjon som gjør seg særskilt gjeldende for den aktuelle eiendommen. Fylkesmannen kan ikke se at dette spørsmålet er nærmere vurdert i kommunens vedtak, og har derfor ikke mulighet til å fastslå hvor omfattende behovet for større bryggeanlegg er.

---

<sup>1</sup> Sml. eksempelvis SOM-2011-1167 og SOM-2015-1365.



Etter dette finner Fylkesmannen at kommunens begrunnelse ikke gir grunnlag for å konkludere med at fordelene ved dispensasjon er «klart større» enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 andre ledd. Vi anser det videre som uklart hvordan kommunen har tolket reguleringsplanen § 8, jf. § 5, i forbindelse med vurderingen av om hensynene bak bestemmelsen blir «vesentlig tilsidesatt». Det vises til at begrunnelsen etter forvaltningsloven(fvl.) § 25 skal gjengi innholdet av reglene vedtaket bygger på. Dersom rettsgrunnlaget er uklart vil dette etter forholdene også kunne gjøre det nødvendig å presisere nærmere hvordan man har forstått og tolket de aktuelle reglene.<sup>2</sup> Vi nevner i denne sammenheng også at Fylkesmannen i Oslo og Akershus v/miljøavdelingen uttalt seg negativt til søknaden om dispensasjon, og at det i disse tilfellene normalt kreves at betydningen av de negative uttalelsene fra berørte myndigheter er særskilt drøftet, jf. SOM-2017-1346. Det fremstår ut fra vedtakets begrunnelse som tvilsomt om dette kravet er oppfylt i denne saken. Kommunens vedtak blir dermed å oppheve, og saken sendes tilbake til kommunen for ny behandling.

På bakgrunn av det ovennevnte finner Fylkesmannen det ikke nødvendig å ta stilling til om tiltaket også er avhengig av dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser om byggegrense mot sjø og arealformål. Vi nevner imidlertid at også dispensasjonene fra disse bestemmelsene med fordel kunne vært mer utdypende begrunnet. Videre kunne forholdet mellom de ulike planbestemmelsene med fordel ha blitt vurdert nærmere med tanke på tiltakshavers prinsipale anførsel om dispensasjoner ikke er nødvendig. Det vises særlig til spørsmålet om hvilken betydning det eventuelt har for byggegrensen mot sjø og arealformålet på land at sjøområdet i kommuneplanen er regulert til småbåthavn.

Fordi et gyldig vedtak om dispensasjon er en nødvendig forutsetning for å kunne gi (en gyldig) tillatelse til tiltak, bes det om at kommunen vurderer dette vedtaks betydning for tillatelsen gitt 16. januar 2019.

## Konklusjon

Kommunens vedtak av 21.06.2018 oppheves. Klagen har ført frem. Kommunen må behandle saken på nytt.

Med hilsen

Odd Meldal  
seksjonssjef

Marius Vamnes  
seniorrådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Vedlegg:  
1 Epost

Kopi til:

---

<sup>2</sup> Jf. Jan Fridthjof Bernt, Norsk lovkommentar, note 706 på rettsdata.



Kluge advokatfirma  
Sameiet Teistveien Brygge  
SF Pontona  
Advokat Frode Jørgensen

Fra: Ingrid Skaanes Sørensen / Kluge[ingrid.skaanes.sorensen@kluge.no]

Dato: 28. nov 2018 07.40.17

Til: Postmottak Oslo og Akershus

Kopi: Siri Sørensen

Tittel: VS: Klagesak, gnr. 44 bnr. 650, Teisveien - Haldenveien 1-7

---

Deres ref.: 2018/16292-8 FM-J

Saksbehandler: Erland Ottersen

Klage over tillatelse til bryggeanlegg og gangbane i terrenget langs sjøkanten.

Jeg viser til fylkesmannens brev av 21.11.2018 med orientering om forventet behandlingstid for klagen. Videre vises til Bærum kommunes brev av 19.11.2018 til fylkesmannen, med kommentarer til brev av 5.7.2018 fra Kluge advokatfirma, - klagen. Kommunens brev har vært forelagt vår klient, Siri Mette Sørensen, og hun har oversendt noen kommentarer i epost av 25.11.2018, jf. nedenfor.

For øvrig vises til begrunnelsen for klagen i vårt brev av 5.7.2018. Det fastholdes at vilkårene for å gi dispensasjon etter pbl. § 19-2 ikke er oppfylt i dette tilfellet, et standpunkt kommunens administrasjon for øvrig deler, jf. bygningssjefens vedtak av 16.2.2018 om å avslå søknaden om dispensasjon. Administrasjonens forsøk på i ettertid å konstruere en begrunnelse for planutvalgets vedtak om å gi dispensasjon og tillate en vesentlig utvidelse av det private båtanlegget samt etablering av en støpt gangbane langs hele båtanlegget over svabergene langs sjøen, - endrer ikke dette rettslige faktum.

Vi minner om at fylkesmannen tidligere har sett behov for presisere en innskjerpet dispensasjonspraksis overfor Bærum kommune.

På denne bakgrunn ber vi om at klagen blir tatt til følge.

**Med vennlig hilsen**



**Ingrid Skaanes Sørensen**  
advokat/assoslært partner

Kluge Advokatfirma AS, Bryggegate 6 | Postboks 1548 Vikka, 0117 OSLO

Telefon: 23 11 0000 | Mobil: 908 85 266 Org. nr. 913 296 117

[kluge.no](http://kluge.no)

---

Fra: Siri Sørensen <[smssorensen@hotmail.com](mailto:smssorensen@hotmail.com)>

Sendt: søndag 25. november 2018 17:32

Til: Ingrid Skaanes Sørensen / Kluge <[ingrid.skaanes.sorensen@kluge.no](mailto:ingrid.skaanes.sorensen@kluge.no)>

Emne: Sv: gnr. 44 bnr. 650, Teisveien - Haldenveien 1-7

Hei Ingrid,

I 2000 søkte og fikk sameiet en dispensasjon fra §5 i reg.plan for Snarøykilen av 1997 og bygget brygger som er dagens anlegg, men hvor bryggene ble større enn planen tillot. **Det lå også i denne dispensasjonen at større båter skulle benytte bøyene, som kommunen regulerte og som det er mange ledige av.**

Reguleringsplanen for hele kilen er preget av en sårbar, men fin balanse mellom mange hensyn, hvor ett er bevaring av uberørte naturområder i strandsonen.

Det er altså ingen annen grunn enn ønske om komfort og enkelhet som ligger bak dispensasjonssøknadene. Har kommunen glemt denne tidligere dispensasjonen?

I forhold til reguleringsbestemmelsen i §5 a) og c) vil etablering av 4 fellesbrygger sette hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Skal det være slik at bare man kjøper større båt skal man få nok en dispensasjon?

Sameiets anlegg idag er det største i Snarøykilen. En ytterligere økning vil i vesentlig grad redusere det frie vannspeilet og allmenhetens bruk til vannaktiviteter (bading, leking, kajakk, etc.) for hele kilen.

I forhold til §11.5 er det vanskelig å se argumentet om at fremkommeligheten forbedres både for brukene og allmenheten. At allmenheten får tilgang og utnyttelse av anlegget og gangbanen er svært lite sannsynlig.

Dette er i høyeste grad et privat anlegg for sameiet og svært lite sannsynlig at det vil kunne bli et "felleseie". Hva og hvordan kan et privat bryggeanlegg gavne allmenheten??

Anlegget vil i vesentlig grad virke negativt inn på min eiendom. Idag brukes eksisterende bølgebryter til fortøyning av større båter, både for lengre opphold og av/på lossing. Med et nytt større anlegg vil ny bølgebryter-brygge bli brukt på samme måte og det betyr at de vil komme svært nær bryggen min, med økte

støyplager og annen sjenanse. Ny bølgebryterbrygge med moringer vil dessuten gjøre adkomst til min brygge mye vanskeligere.

Et apropos: I en salgsannonse (denne uken) for Teistveien 4 står det: "med boligen følger rett til båt plass. Anlegget skal oppgraderes slik at alle vil få plass til en større båt" ! Er saken allerede kommet så langt i kommunen?

Vennlig hilsen,

Siri

This e-mail is legally privileged and confidential and intended for the addressee(s) only. Please delete this e-mail and its attachments if received by mistake, and notify the sender.



Med vennlig hilsen



**Ingrid Skaanes Sørensen**

**KLUGE**

advokat/assosiert partner

Kluge Advokatfirma AS, Bryggegata 6 | Postboks 1548 Vika, 0117 OSLO

Telefon: 23 11 00 00 | Mobil: 908 85 266 Org. nr. 913 296 117

[kluge.no](http://kluge.no)