



MØTEINNKALLING

Dato: 28.03.2019

PLANUTVALGET

Torsdag 04.04.2019 kl. 17:00

Utvalgets faste medlemmer innkalles til møte **04.04.2019 kl. 17:00**
i **Rådhusets møterom A-217.**

Medlemmer som ikke kan møte på grunn av lovlig forfall, skal straks melde fra om dette og oppgi forfallsgrunn. Forfall meldes på telefon 412 99 574 eller e-post borgny.danielsen@baerum.kommune.no

Befaringer fra rådhusets borggård kl. 14:00.

SAKSLISTE

Saksnummer	Sakstittel	
056/19	Godkjenning av protokoll	
057/19	Årsrapport 2018 Bærum kommune	
058/19	Omdisponering av jordbruksareal - Vestmarkveien 320 - driftsbygning - enebolig	
059/19	Langoddveien 67 A - Klage på bygningssjefens vedtak av 29.08.2018 om avslag på søknad om tillatelse til oppføring av garasje på eiendommen gbnr. 41/222.	
060/19	Kveldsroveien 4 - behandling av klage - avslag på søknad om tomannsbolig	
061/19	Referatsaker	

Eventuelt

Ole Kristian Udnes
Utvalgsleder

Borgny Danielsen
Utvalgssekretær



Dato: 25.03.2019 Arkivkode: N-125 Bilag nr: Arkivsak ID: 19/6423 J.post ID: 19/67726
Saksbehandler: Borgny Danielsen
Saksansvarlig: Borgny Danielsen

Behandlingsutvalg	Møtedato	Politisk saksnr.
Planutvalget	04.04.2019	056/19

Godkjenning av protokoll

Forslag til vedtak:

Protokoll fra Planutvalgets møte 04.03.2019 godkjennes slik den foreligger.

Vedlegg:

Protokoll - Planutvalget - 14.03.2019

4382904



Dato: 27.03.2019 Arkivkode: Bilag nr: Arkivsak ID: 19/6601 J.post ID: 19/69652
 Saksbehandler: Knut Skov Pedersen
 Saksansvarlig: Ove Myrvåg

Behandlingsutvalg	Møtedato	Politisk saksnr.
Ungdomsrådet		
Eldrerådet		
Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne	01.04.2019	022/19
Planutvalget	04.04.2019	057/19
Eierutvalget		
Utvalg for samarbeid		
Hovedutvalg for barn og unge	09.04.2019	023/19
Hovedutvalg for bistand og omsorg		
Hovedutvalg for miljø, idrett og kultur		
Formannskapet		
Kommunestyret		

Årsrapport 2018 Bærum kommune

Rådmannens forslag til vedtak:

Årsrapporten for 2018 tas til orientering.

SAKEN I KORTE TREKK

Rådmannen legger med dette frem årsrapporten for Bærum kommune for 2018 til politisk behandling. Som en del av årsrapporten inngår Finansrapport 2018 inkludert forvaltningsfondet. Vedleggene følger saken.

Årsberetningen gir opplysninger om kommunens økonomiske stilling og om andre forhold som er av betydning for kommunen. Den omhandler også etiske forhold og likestilling. I årsberetningen er det også kort kommentert de største avvikene på tjenestene. Videre er det en samlet omtale av de

største investeringsprosjektene.

Årsrapporten for øvrig redegjør for den økonomiske utviklingen, miljødata, medarbeidere og det politiske styringssystemet. I tillegg rapporteres det på viktige resultater og innsatser, utfordringer fremover og nøkkeltall for tjenestene. Årsrapporten omfatter ikke selskaper/foretak kommunen har eierinteresser i.

Samtidig med årsrapporten legger rådmannen også frem kommunens regnskap for 2018 som egen sak for formannskapet og kommunestyret. I regnskapet gis mer detaljerte taloppstillinger over kommunens økonomiske virksomhet.

Driftsregnskapet

Regnskapet for 2018 er gjort opp med et resultat på 123,1 millioner kroner som rådmannen foreslår disponert slik:

- 24,3 mill. overføres sektorene til bruk i 2019.
- 23,0 mill. avsettes til bufferfondet.
- 75,8 mill. avsettes til investeringsfond.

Vedlegg:

Finansrapport_2018

4398111

Årsrapport 2018

4400192



Dato:	Arkivkode:	Bilag nr:	Arkivsak ID:	J.post ID:
20.03.2019	GBR-78/352, N-531		17/31110	19/56458
Saksbehandler:	Åse Eiterstraum			
Saksansvarlig:	Jannike Hovland			

Behandlingsutvalg	Møtedato	Politisk saksnr.
Planutvalget	04.04.2019	058/19

Omdisponering av jordbruksareal - Vestmarkveien 320 - driftsbygning - enebolig

Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av jordlovens 9 avslås søknad om omdisponering av jordbruksareal for oppføring av stabbur, jfr. merknad på kart i rådmannens redegjørelse.

I medhold av jordlovens § 9 godkjennes søknad om omdisponering av jordbruksareal begrenset til areal for plassering av bolig og driftsbygning og med tilhørende uteareal og kjøreareal. Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- Tiltakshaver må sette i stand nye landbruksarealer til minimum beiteareal eller overflatedyrket areal. Arealet skal være ferdigstilt sammen med oppføring av nye bygninger.
- Skiløype som berøres må erstattes. Dette skal skje i dialog med Bærum kommune.

I medhold av markalovens § 14 andre ledd, godkjennes plassering og utforming av kårbolig og driftsbygning med bakgrunn i at tiltakene er funnet å være i samsvar med kommuneplanens § 33, jf. markalovens § 7 første ledd nr 1.

I medhold av plan og bygningslovens § 20-1 gis tillatelse til plassering og utforming av kårbolig, sak 18/30420 og driftsbygning, sak 18/30386. Søknad om oppføring av stabbur, sak 18/30387 avslås. Bygningssjefen fatter eget vedtak etter plan- og bygningsloven i disse byggesakene.

SAKEN I KORTE TREKK

Nye eiere av Gupu Gård, gnr 78/bnr 352, søker her om tillatelse til omdisponering av jordbruksareal

for å etablere nytt tun på gården. Det er parallelt søkt om oppføring av tre bygninger på det nye tunet og et infiltrasjonsanlegg nord på eiendommen. Tiltakshaver ønsker å forplikte seg til å erstatte dyrka mark med minimum tilsvarende areal som blir omdisponert.

Eiendommen ligger i område avsatt til LNF i kommuneplanen og ligger innenfor Marka.

Det ble i utgangspunktet søkt om å etablere nytt gårdstun lengre unna det eksisterende tunet. Plasseringen har blitt endret etter innspill fra aktuelle fagmyndigheter internt og eksternt.

Landbrukskontoret vurderer at det kan gis tillatelse til omdisponering av landbruksareal for nytt gårdstun, men med unntak av den del av fulldyrket jord hvor det søkes om oppføring av stabbur.

Omsøkt bebyggelse er ikke i strid med kommuneplanens bestemmelser om bebyggelse i LNF-område og vurderes å oppfylle kommuneplanens retningslinjer for plassering og utforming. Søknad om nye byggetiltak utløser ikke dispensasjon etter markaloven.

REDEGJØRELSE

Bakgrunn

Eiere av Gupu Gård ønsker å etablere et nytt tun hvor det søkes om å føre opp kårbolig, driftsbygning og stabbur. Området som søkes bebygd består av ca 1050 m² dyrket mark, hvorav 449 m² er fulldyrket. I tillegg berøres et område på ca 800m² med lite produktiv skog. Tiltakene vil være avhengig av at landbruksareal blir omdisponert.

Fra søknaden refereres: Det er tiltakshavers og ansvarlig søkers vurdering at etablering av ny bebyggelse som et separat tun i tilknytning til det eksisterende tunet vil være en god og stedstilpasset løsning samtidig som det ikke forringer Gupu gårds tradisjonsrike særpreg, kulturhistoriske verdi eller driftsgrunnlaget for markastua.

Tiltakshavers planer for videreutvikling av landbruksbasert næring på gården vil i hovedsak være knyttet til uteområdet/kulturlandskapet og den eksisterende driftsbygningen. Låven som ble satt opp omkring 1927 er i dårlig forfatning og eigner seg av strukturelle årsaker ikke for traktor og andre tynge kjøretøy. Låven har imidlertid et betydelig potensiale knyttet til annen landbrukstilknyttet virksomhet og tiltakshaver planlegger på sikt å restaurere / sette i stand låven og benytte denne i forbindelse med videreutvikling av gårdsturismen. Gårdsmuseum (bygg, redskap, gårdshistorie), restaurant / selskapslokale og landbruksbaserte aktiviteter som høyonn med bruk av tradisjonelle metoder som ljå og hesjing er eksempler på planer tiltakshaver har for videreutviklingen på Gupu.

Den nye boligen vil i praksis fungere som våningshus for tiltakshaverne som eiere og drivere av gården. Huset utformes i tradisjonell byggestil og vil sammen med driftsbygningen og uthuset gi det nye tunet et balansert og tradisjonelt uttrykk.

Tiltakshaver planlegger å etablere en ny mindre driftsbygning ved det nye tunet. Den nye driftsbygningen vil utformes med utgangspunkt i gammel byggetradisjon og skal huse traktor m/henger, landbruksredskap, lager og kontor for gårdsdriften samt garasje.

Uthuset / stabburet vil også benyttes i forbindelse med gårdsdriften og kompletterer det tradisjonelle tunet. Planen er å restaurere et eldre stabbur.

Tiltakshaver har etter nær dialog med kommunens ulike fagmyndigheter kommet frem til en plassering og utforming som ivaretar ovenfor nevnte forhold på best mulig måte. Ettersom det nye tunet delvis befinner seg på jordbruksjord er en omdisponering av dette arealet

nødvendig.

For å begrense de landbruksmessige konsekvenser er det forsøkt å redusere bruk av jordbruksjord i forbindelse med tiltaket. Der dette ikke har vært mulig har det vært prioritert å benytte overflatedyrka mark fremfor fulldyrka mark.

For å begrense de landbruksmessige konsekvenser er det forsøkt å redusere bruk av jordbruksjord i forbindelse med tiltaket. Der dette ikke har vært mulig har det vært prioritert å benytte overflatedyrka mark fremfor fulldyrka mark.

Ny bolig og nytt stabbur/uthus er plassert på jordbruksjord, hvorav mesteparten er overflatedyrka mark. Driftsbygning og adkomstvei er hovedsakelig plassert i lite produktiv skog ("annet markslag"). En mindre del av låven vil berøre jordbruksjord. Tiltakshaverne ønsker å forplikte seg til å erstatte dyrkamark minimum tilsvarende det areal som omdisponeres. Foreslått erstatningsareal er angitt i situasjonsplan vedlagt søknaden. Området ble besiktiget i forbindelse med befaring med landbruks- og skogbrukssjefen mai 2018. Erstatningsarealet er lagt til områder på landbrukseiendommen der det er tilstrekkelig flatt slik at det kan drives maskinelt samtidig som at arealene henger naturlig sammen med eksisterende dyrka mark på en driftsmessig hensiktsmessig måte. Erstatningsarealet planlegges som to mindre åkerlapper hvilket er karakteristisk for jordene på Gupu og vil være en kombinasjon av fulldyrka, overflatedyrka og beitemark avhengig av jorddybde / grunnforhold. Nøyaktig størrelse vil avhenge av jordsmonn / grunnforhold mm. slik at faktisk areal muligens blir noe mindre enn det som vises på situasjonsplanen. Det kan også være aktuelt å erstatte andre steder på eiendommen dersom dette anses som mer hensiktsmessig i forhold drift av arealene. Rydningsrøyser indikerer for øvrig at det tidligere har vært dyrka mark ved foreslått erstatningsområde.

Planstatus og rammebetingelse

Jordloven

Jordlovens § 9 har bestemmelser om bruk av dyrka og dyrkbar jord:

Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida.

Departementet kan i særlege høve gi dispensasjon dersom det etter ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vika. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gi. Det skal òg takast omsyn til om arealet kan førast attende til jordbruksproduksjon. Det kan krevjast lagt fram alternative løysingar.

Samtykke til omdisponering kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla lova skal fremja.

Markaloven

Eiendommen ligger innenfor markagrensen, dvs. i Marka, og er dermed omfattet av markaloven. Formålet med markaloven er beskrevet i § 1 som lyder: *Formålet med markaloven er å fremme og tilrettelegge for friluftsliv, naturopplevelse og idrett. Loven skal sikre Markas grenser og bevare et rikt og variert landskap og natur- og kulturminner.*

Det skal samtidig tas hensyn til bærekraftig utvikling.

Markaloven § 5, 1.ledd gir forbud mot bl.a. å oppføre eller endre bygninger, konstruksjoner og anlegg som ikke er landbrukstiltak.

Markaloven § 7 fastsetter at kommunale planer blant annet kan åpne for *tiltak i landbruk, herunder bygninger og terrenginngrep*.

Markaloven § 14, andre ledd sier at for søknad som går inn under § 7 skal søknadsbehandlingen begrenses til å kontrollere at tiltaket er i samsvar med de vilkår som framgår av § 7.

Kommuneplan for Bærum kommune 2017 - 2035

Den delen av eiendommen gnr. 78 bnr. 352 hvor nye bygninger ønskes plassert er uregulert og avsatt til landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF) i kommuneplanens arealdel.

Etter § 33.1 i bestemmelsene til kommuneplanens areal (KPA) er det kun tillatt med tiltak tilknyttet stedbunden næring og landbruksbasert næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

KPA § 33 har følgende retningslinje:

Ny bebyggelse tilknyttet drift av landbruksområder skal som hovedregel plasseres i tilknytning til eksisterende gårdstun og utformes i tråd med lokal byggeskikk.

Iht. § 33.4 skal alle tiltak i LNF-områder lokaliseres og utformes slik at gårdsbebyggelse og landskapets karakter opprettholdes. Karakteristiske trekk i kulturlandskapet, som topografi, trekker, veifar, bruer, landskapsrom, vegetasjon og steingjerder og lignende skal ivaretas. Kulturminner og kulturmiljøer skal søkes ivaretatt.

Alle bygninger på eiendommer er registrerte kulturminner. Nytt våningshus, stabbur og del av ny driftsbygning ønskes plassert innenfor registrert kulturmiljø. Iht. KPA § 8.1 skal nye tiltak ha en bevisst plassering og utforming i forhold til kulturmiljøet/kulturminnet det blir en del av og tilpasses dette.

KPA § 9.1 sier at åsprofiler, landskapssilhuetter og stedegen vegetasjon skal ivaretas. Videre sier KPA § 9.3 at nye tiltak skal underordnes viktige landskapstrekk og tilpasses eksisterende terreng.

Uttalelser

Akershus Fylkeskommune har foretatt arkeologiske registreringer for områdene på eiendommen som berøres av byggetiltakene og uttaler blant annet:

Det ble ikke gjort funn av førreformatoriske kulturminner innenfor alternativene hvor det ønskes ny bebyggelse. Området hvor det ønskes infiltrasjonsanlegg vurderes til å ha mindre potensial for funn av uregistrerte automatisk fredete kulturminner og det vil således ikke bli stilt krav om arkeologisk registrering her.

Det er mye stein i undergrunnen og det ble observert en del rydningsrøyser omkring på eiendommen. Disse forholder seg først og fremst inntil bergskjærene, i skogglennene og langs åkerkantene. Det har trolig blitt ryddet stein på dette bruket helt opp til våre dager, og det er ikke usannsynlig at de eldste rydningslagene kan stamme fra den første tiden hvor området ble tatt i bruk. Disse lagene kan være førreformatoriske, altså eldre enn 1537. Det bes om at det tas mest mulig hensyn for å ivareta disse kulturminnesporene etter driften som har foregått her opp gjennom historien.

Det bes om at entreprenører og andre som skal jobbe med å realisere tiltaket, gjøres oppmerksom på at området er et kulturlandskap med lang brukstid. Hvis det skulle bli observert mulige fornminner: gjenstander eller strukturer i form av større konsentrasjoner kull, stein, treverk e.l. må arbeidet stanses og Akershus fylkeskommune kontaktes for videre oppfølging.

Akershus fylkeskommune har ingen øvrige merknader knyttet til hensynet automatiske fredete kulturminner. Arkeologisk notat fra registreringen vil bli ettersendt når denne er ferdigstilt.

Tjenestested park, landbruk, natur og kulturvern

Landbruk:

Eiendommen ligger innenfor markagrensen, og består av til sammen 104 dekar. Av dette er 39,1 daa fulldyrka jord, 18 daa er innmarksbeite, 39,3 daa er skog og det resterende arealet er diverse annet. I dag er jordbruksdriften forpaktet bort.

Bygningene på Gupu Gård benyttes i dag hovedsakelig til serveringsvirksomhet – en virksomhet som gården er forpliktet til gjennom en tinglyst avtale med tidligere eier - Bærum kommune. Gården er i dag en av Bærums mest benyttede serveringsanlegg i marka med tusentals besøkende i året – antall åpningsdager er ca. 120 pr. år.

I møte med søker opplyser Peikli at de planlegger å fortsette med serveringen fra markastua, de ønsker å åpne opp kulturlandskapet mer, og videreutvikle landbrukseiendommen. De tenker spesielt på gårdsturisme med utgangspunkt i låven. Her vil det kunne være aktuelt med selskapslokale, restaurant, gårdsmuseum og lignende.

Landbrukskontoret mener at både kårbolig og driftsbygning er innenfor landbruksbegrepet og nødvendig for å opprettholde og videreutvikle denne eiendommen på en praktisk og tilfredsstillende måte. Eksisterende bolighus på eiendommen er hovedsakelig benyttet til bosted for dem som driver serveringen, og er mindre egnet som bolig for en større familie. I tillegg vil en kårbolig være ønskelig og nødvendig ved kommende generasjonsskifte. Ny driftsbygning vil være nødvendig for å kunne oppbevare dagens maskiner og utstyr som ikke får plass i eksisterende låve.

Sentrale og prioriterte mål fra regjeringen er at landbruket skal øke sin verdiskaping med utgangspunkt i landbrukets ressursgrunnlag: kulturlandskapet med bygninger og anlegg, skog og mark. Aktiviteten på Gupu Gård er helt i tråd med dette.

Stor aktivitet på Gupu Gård er viktig for å opprettholde det unike og spesielle kulturlandskapet på og rundt denne gården i Bærum. God tilrettelegging for landbruksdriften/serveringsdriften på denne gården vil bidra til at kulturlandskapet drives aktivt også i framtiden og vil være en stor opplevelseskvalitet for besøkende til dette utfartsstedet.

Landbrukskontoret ser ikke nødvendigheten av et stabbur på denne eiendommen. Alternativ lagringsplass vil være ny og gammel driftsbygning på gården. Dessuten vil et stabbur legge beslag på dyrkbar jord på eiendommen.

Biologisk mangfold - natur

Naturmangfoldlovens §8, kunnskapsgrunnlaget:

Det foreligger naturtyperegistreringer for området i bærumskart. Den eldste, fra 1999, omfatter et større område der hele kulturlandskapet er sett under ett, og beskrevet som høstingsskog. De nyere registreringene er foretatt i 2016, og er ifølge faktaark i naturbase ment å erstatte og presisere den tidligere registreringen. Den eldre registreringen er tatt ut av naturbase. De nyere registreringene består av omliggende forekomster av naturtype høstingsskog. Disse blir ikke direkte berørt av byggetiltakene i søknadene. Kunnskapsgrunnlaget er oppfylt.

Naturmangfoldlovens §12, miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder:

Dersom det skal etableres nytt beiteområde for område som går tapt på grunn av tiltaket, må nytt beiteområde lokaliseres og utformes med hensyn til registrerte naturtyper i området.

Friluftsliv

Gården er som tidligere beskrevet en av Bærums mest benyttede serveringsanlegg i marka med tusentals besøkende i året. Serveringsstedet driftes i dag av en familie som benytter serveringsstedet også som bolig (2. et.). Familien driver servering i ca. 120 dager i året - i tillegg også andre aktiviteter (yoga).

Ny bolig og driftsbygning på Gupu vil ligge noe skjermet fra serveringsstedet og ikke være til vesentlig sjenanse for opplevelseskvalitetene på gården. Fra atkomstveien vil derimot nye bygninger være synlige, spesielt vinterstid.

Det viktigste for friluftslivet i dette området er imidlertid at serveringsstedet er åpent og i drift. Å gjøre det attraktivt og praktisk å drive denne eiendommen vil trolig være en forutsetning for fremtidig drift og utvikling av eiendommen. Stor aktivitet vil fremme et åpent kulturlandskap med unike kvaliteter (biologisk mangfold – høstingsskogbruk – styvingstrær) – positivt for friluftslivet. Økt aktivitet vil også skape nye opplevelseskvaliteter.

Det er viktig at eventuelle ny bebyggelse glir godt inn i terrenget og at det benyttes byggematerialer som tre, noe som oppfattes positivt av friluftslivet og i tillegg er miljøvennlig.

Kort oppsummering

Natur og idrett støtter bygging av bolighus og driftsbygning, men ser ikke behovet for et stabbur. Ved å ikke bygge stabburet, vil også noe dyrket mark bli spart.

Nytt beiteområde må lokaliseres og utformes med hensyn til registrerte naturtyper i området.

Ny bebyggelse må gli godt inn i terrenget ved å benytte byggematerialer som tre.

Vann og avløp uttaler i byggesaken: *Avsnittene i følgebrev om «Vann og avløp» og «Brannvannsdekning og spredningsfare» kan vi bekrefte er ivaretatt på en tilfredsstillende måte. Det er korrekt det som står der og vi har ingen anmerkninger til disse punktene. Kartvedlegg med inntegnet avløpsrensaneanlegg stemmer overens med opplysningene i utslippssøknaden.*

Tjenestested vei og trafikk: *Vestmarkveien er en uregulert kommunal vei fra Billingstadveien til utfartsparkeringen ved Franskleiv. Derfra har den status som skogsbilvei videre inn i marka, også fram til Gupu. Vei og trafikk har ingen vesentlige merknader til saken.*

Rådmannens vurdering

Omdisponering

Jordloven slår fast at dyrket og dyrkbar jord ikke skal brukes til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon. Samtidig har Landbruks- og matdepartementet gitt kommunen myndighet til å gi omdisponeringstillatelser når særlige forhold foreligger.

Landbrukskontoret har vurdert momentene opp mot hverandre, og sett på den viktige rollen Gupu har for mange innbyggere i både Asker, Bærum og andre kommuner. Landbrukskontoret har

kommet frem til at det anbefales en omdisponering for den største delen av det omsøkte arealet. Landbrukskontoret anbefaler omdisponeringstillatelse for arealene der det skal bygges bolighus og driftsbygning, men ikke for stabbur/uthus. Det er allerede lagringsplass i eksisterende låve og i den planlagte driftsbygningen, og landbrukskontoret ser derfor ikke behovet for et stabbur på eiendommen. Stabburet legger også beslag på et areal med fulldyrket jord.



Figuren er et utsnitt av innsendt situasjonsplan på Gupu. Området som er skriblet over med svart er arealet der stabburet er planlagt, og som landbrukskontoret ikke anbefaler omdisponeringstillatelse til. Arealene til bolighus, driftsbygning og vei anbefales innvilget omdisponering. Dette er under følgende vilkår:

- Tiltakshaver må sette i stand nye landbruksarealer til minimum beiteareal eller overflatedyrket areal. Dette skal være slutført samtidig som resten av tiltaket.
- Det finnes flere biologisk viktige naturtypelokaliteter og en forekomst av utvalgt naturtype hul eik på eiendommen, og det må tas hensyn til disse ved valg av område for nye landbruksarealer.
- Tiltakshaver må sette seg inn i regelverket for nydyrking, og må samråde seg med Landbrukskontoret og resten av Natur og Idrett ved planlegging og utføring av tiltaket. Med nydyrking menes fulldyrking og overflatedyrking av jord. Gjenoppdyrking av jordbruksareal som har ligget unyttet i over 30 år, regnes som nydyrking. Denne typen arealer kommer innunder forskrift om nydyrking, og skal søkes om.
- Skiløypen må erstattes. Dette skal skje i dialog med Bærum kommune.

Ny bebyggelse

Kommuneplanen har i bestemmelsenes § 33 gitt retningslinje for ny bebyggelse i LNF som sier at denne skal være godt tilpasset til kulturlandskapet og ligge i tilknytning til eksisterende gårdstun. Den tradisjonelle byggestilen vurderes å gli godt inn i det eksisterende kulturlandskapet. Bygningssjefen fatter endelig vedtak om godkjenning av nye bygg.

Rådmannens konklusjon

Etter rådmannens vurdering vil etablering av et nytt tun relativt nært eksisterende tun ta de nødvendige hensyn til både friluftslivet og kulturlandskapet. Omdisponering av landbruksareal med de begrensninger og på de vilkår som nevnt over anbefales godkjent for oppføring av kårbolig driftsbygning med omsøkt volum, plassering og utforming.

Vedlegg:

Søknad om omdisponering av jordbruksjord - Vestmarkveien 320	4262661
Gårdskart - A0-05 Omdisponering av jordbruksjord	4262663
Situasjonsplan	4341831
Fasader kårbolig	4341829
Fasader driftsbygning	4259117
Tilbakemelding på svarbrev til søknad om dispensasjon og omdisponering	4022688
Omdisponering etter jordloven - Vestmarkveien 320	4315580
Uttalelse - PLNK ved Kulturvern - Vestmarkveien 320	4315148
Uttalelse NAID/kulturvern - Vestmarkveien 320 - ny enebolig - ny driftsbygning - bruksendring eksisterende driftsbygning	3840974
Ferdigstilte arkeologiske registreringer	4043564
Bærum kommune - Byggesak - gbnr 78/352 - uttalelse til søknad om dispensasjon for etablering av våningshus, driftsbygning og stabbur i marka	4004473
Vestmarkveien 320 - driftsbygning - enebolig - garasje/carport	3984826
Saksbehandling av bygge- og anleggstiltak i landbruket etter markaloven	3984829
Markaloven - landbrukstiltak	3984828
Anmodning om uttalelse - Vestmarkveien 320	4311578
Uttalelse fra Vei og trafikk - Vestmarkveien 320	4315809
Uttalelse fra vann og avløp- nr 2 - Vestmarkveien 320	4324223
Uttalelse til Vestmarkveien 320 - ny enebolig - ny driftsbygning	3841440
Planer driftsbygning	4259115



Dato: 05.03.2019 Arkivkode: GBR-41/222, N-504 Bilag nr: Arkivsak ID: 18/26599 J.post ID: 19/39101
Saksbehandler: Leif-Magnus Rosenblad
Saksansvarlig: Jannike Hovland

Behandlingsutvalg	Møtedato	Politisk saksnr.
Planutvalget	04.04.2019	059/19

Langoddveien 67 A - Klage på bygningsjefens vedtak av 29.08.2018 om avslag på søknad om tillatelse til oppføring av garasje på eiendommen gbnr. 41/222.

Rådmannens forslag til vedtak:

Planutvalget slutter seg til rådmannens begrunnelse, og omgjør ikke vedtaket av 29.08.2018.

Saken sendes fylkesmannen som avgjørende organ.

SAKEN I KORTE TREKK

Advokatfirmaet DLA Piper (Piper) søkte den 06.02.2018 om dispensasjon fra bestemmelser om maksimal tillatt %BYA i reguleringsplan R. 1998-22 § 2, med sikte på å få tillatelse til allerede oppført garasje på ovennevnte eiendom.

Eiendommens samlede BYA utgjør 20,9%.

Firmaet Logg Arkitektur A/S søkte den 20.02.2018 om tillatelse til oppføring av den aktuelle garasjen.

Bygningssjefen traff den 29.08.2018 vedtak om å nekte dispensasjon, og vedtak om avslag på søknad om tillatelse til tiltak.

Ved brev av 18.10.2018 til kommunen påklagde Piper bygningssjefens vedtak; klageren gjør gjeldende at klagen er rettidig, og at vilkårene for oppreisning mot fristoversittelse uansett må anses oppfylt.

Når det gjelder de materielle sidene av saken, gjøres det gjeldende at vilkårene for dispensasjon er oppfylt; klageren mener at lovens vilkår om fordeler ved en dispensasjon (jfr. plan- og bygningslovens § 19-2) ikke gjør seg gjeldende med særlig styrke i tilfeller der nabo har samtykket i tiltaket. Det vises ellers til at en dispensasjon i dette tilfellet vil gi en funksjonell garasje; videre at en dispensasjon vil innebære at en unngår en ressurskrevende riving/gjenoppbygging. Det fremholdes at dagens %BYA-overskridelse på eiendommen beror på beregningsfeil som kommunen gjorde under saksbehandlingen i 2004; dette taler etter klagerens syn for en dispensasjon. Klageren påpeker at det aktuelle tiltaket vil være lite synlig for omgivelsene, og at det er tale om en liten overskridelse av %BYA-grensen. En dispensasjon i dette tilfellet vil etter klagerens oppfatning ikke gi presedensvirkninger.

Rådmannen finner at bygningssjefens vedtak må anses å ha hjemmel i plan- og bygningslovgivningen, og at det bygger på en forsvarlig skjønnsmessig vurdering; en finner ikke at det er grunn til omgjøring av vedtaket.

Vedlegg:

Klage over vedtak	4205470
Bilag til klage avslag	4205472
Avslått søknad med dispensasjon - Langoddveien 67 A - garasje	4129647
Situasjonsplan	3967168
Plan garasje og bod	3967171
Snitt A og B	3967169
Fasader	3967170
E-post	3967164
Rammesøknad	3967179
Nabosamtykke fra Solvor Hellesvik	3967174
Dispensasjonssøknad	3967180
Følg brev 20.02.2018	3967177
Følg brev 03.04.2018	3967173
E-post	3915572

DEL 2 – MER OM SAKEN

Sakens faktiske side:

I brev av 06.02.2018 til kommunen søkte advokatfirmaet DLA Piper (Piper) om dispensasjon fra bestemmelser om maksimal tillatt BYA=20% i foreliggende reguleringsplan (R. 1998-22) § 2; innledningsvis i brevet ble det uttalt følgende om sakens bakgrunn:

«Våre klienter har i lengre tid jobbet med å rehabilitere boligen da det dessverre viste seg at den hadde svært store og alvorlige byggefeil. I forbindelse med dette arbeidet har det blitt klart at opprinnelig utregning av utnyttelse for eiendommen sannsynligvis var feil og at deler

av dagens garasje var oppført uten tillatelse. Det understrekes at vår klient ikke var eier av eiendommen da feilene ble utført. Feilene stammer fra 2004. Vår klient kjøpt eiendommen i 2011. De ble ikke gjort oppmerksom på at garasjen var bygget større enn tillatt på kjøpstidspunktet.

Vår klient ønsker å rydde opp i situasjonen og har tidligere forsøkt å søke om dispensasjon for å beholde den oppførte garasjen i tillegg til dispensasjon for å bygge ut boden. Den tidligere søknaden ble avslått 19. desember 2017. I stedet for å klage på avslaget har vår klient bestemt seg for å redusere tiltaket slik at det kun omfatter det som faktisk ble bygget i 2004. Foreliggende søknad gjelder kun dispensasjon for å kunne beholde garasjen fra 2004.

Det søkes herved om dispensasjon fra Reguleringsplanen (...), for maks tillatt utnyttelsesgrad BYA.»

Vedrørende dispensasjonssøknaden ble det uttalt følgende:

«Overskridelsen av tillatt BYA er minimal. En så liten overskridelse vil ikke sette hensynet bak bestemmelsen vesentlig tilside. I den forbindelse vises til at kommunen i avslaget av 19. desember 2017 anså at en potensiell større overskridelse, BYA 23,4 %, ikke tilsidesatte hensynet bak bestemmelsen.»

Videre:

«Vi kan ikke se at det er noen ulemper knyttet til innvilgelse av dispensasjonen. I en slik situasjon kan det ikke stilles noen særlige krav til fordelene som må foreligge.»

I brevet ble det bemerket at en fordel med dispensasjon i dette tilfellet vil være at det bidrar til en funksjonell garasje; videre ble det uttalt:

«En klar fordel med å innvilge den omsøkte dispensasjonen er at det vil bidra til å rydde opp i tidligere feil i saksbehandlingen, det vil si feil beregning av BYA i den opprinnelige byggesaken. I den forbindelse vises til forarbeider til pbl. § 19-2 (...) hvor det fremgår at tidligere uheldig saksbehandling kan være et relevant moment i dispensasjonsvurderingen.

Dersom korrekt beregning hadde blitt lagt til grunn i 2004 kan det ikke utelukkes at den samlede utbyggingen av eiendommen ville vært annerledes, slik at garasjen kunne vært løst uten å overskride tillatt BYA. Tiltakshaver har imidlertid ikke noen mulighet til å endre på den generelle organiseringen av bygningsmassen for å oppnå en god løsning uten dispensasjon.»

Ved brev av 20.02.2018 til kommunen søkte firmaet Logg Arkitekter A/S (Logg) om tillatelse til oppføring av den aktuelle garasjen; i denne sammenheng ble det uttalt:

«Omsøkt tiltak gjelder godkjenning av allerede oppført garasje. Det er i 2004 gitt tillatelse til å bygge en garasje på 31 m² (...). Forhenværende tiltakshaver har ulovlig bygget denne 19,4 m² større enn godkjent areal, dvs. 50,4 m² BYA totalt. Det søkes derved om godkjenning av ulovlig utvidet garasje slik at denne kan få stå som den er i dag. Omsøkt tiltak krever dispensasjon for maks. tillatt utnyttelsesgrad BYA samt plassering av garasje nærmere nabogrense enn 4 meter (...).»

Ved brev av 22.03.2018 til Logg bekreftet kommunen mottak av søknaden, og opplyste om mangler ved det innsendte materialet.

Ved brev av 03.04.2018 til kommunen supplerte Logg søknaden av 20.02.2018.

Bygningssjefen traff den 29.08.2018 følgende vedtak:

«Søknad om utvidet garasje avslås. Det vises til at tiltaket er i strid med tillatt grad av utnytting i reguleringsplan Langodden, planID 1998-22.

Søknad om dispensasjon fra tillatt grad av utnytting avslås i medhold av plan- og bygningsloven kap. 19.»

Under avsnittet «Beskrivelse og vurdering» uttalte en:

«Søknaden

Søknaden gjelder ettergodkjennelse av ulovlig utvidet garasje. Det ble i 2004 godkjent en garasje på 31m². Denne ble av tidligere eier bygget 19,4m² større enn godkjent areal, dvs. 50,4 m². Samlet BYA for eiendommen blir 20,9%. Dette tilsvarer en overskridelse på ca11m².

Det søkes dispensasjon fra Reguleringsplan for Langodden for maks. tillatt utnyttingsgrad. Dispensasjonssøknaden begrunnes blant annet med at det ikke er noen ulemper knyttet til innvilgelse av dispensasjonen. Det nevnes spesielt at overskridelsen er svært liten. Det vises også til at tilleggsvilkåret tidligere er blitt foreslått fjernet av departementet.

Historikk

Søknad om godkjennelse av ulovlig utført utvidelse av garasje i tillegg til andre tiltak (bl.a. sportsbod) er tidligere behandlet i sakene 16/27573 og 17/14601. Begge søknadene er blitt avslått, men ikke påklaget.

Plangrunnlag

Eiendommen på 1475m² omfattes av reguleringsplan for Langodden, med regplannr. 22-1998 (...). Eiendommen er hovedsakelig regulert til Frittliggende småhusbebyggelse (felt B13) hvor en mindre del er avsatt med formål Bevaring av landskap og vegetasjon (SB3). Deler av eiendommen er også regulert til kjørevei. Tillatt grad av utnytting er T-BRA = 400m² for eneboliger. Tomteutnyttelsen skal likevel ikke overstige BYA = 20 %. Minste avstand til nabogrense er 1m. Det foreligger nabosamtykke til plasseringen. I kommuneplanens arealdel ligger eiendommen i nåværende boligområde og hensynssone grøntstruktur.

Uttalelser

(...)

Nabovarsling/merknader

Det foreligger ingen nabomerknader.

Bygningssjefens vurdering

Tiltaket er i strid med reguleringsbestemmelse § 2 vedrørende maksimal tillatt utnytting og

kan ikke godkjennes med mindre det gis dispensasjon etter pbl § 19-2. 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 grad av utnytting er blant annet å sette en øvre grense for bygningers maksimale volum over terreng. Grad av utnytting er forholdstallet mellom bebygd og ubebygd areal og styrer tettheten av bygninger i byggeområder.

Som nevnt over er utnyttelsen beregnet til % BYA = 20,9%. Etter bygningssjefens vurdering blir ikke hensynene bak bestemmelsen nødvendigvis vesentlig tilsidesatt dersom det gis dispensasjon i dette enen tilfellet, men presedensvirkningene vil kunne gi en slik konsekvens.

Det andre vurderingstemaet er om det foreligger kvalifisert overvekt av fordeler ved å gi en dispensasjon. Det må foretas en interesseavveining der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot de konkrete ulempene. Det er i hovedsak de samfunnsmessige hensyn (allmenne interesser) av planfaglig og arealdisponeringsmessig karakter som her tillegges vekt, og som må avveies når det snakkes om fordeler og ulemper. Personlige forhold vil bare helt unntaksvis kunne tillegges vekt i en dispensasjonsvurdering.

Praksis i slike saker er at de håndheves strengt av Bygningssjefen. Det anses heller ikke å være noen fordel at tiltaket allerede er bygget. Bygningssjefen mener det kun foreligger fordeler for tiltakshaver i dette tilfellet og en dispensasjon her vil lett kunne skape presedensvirkning. Bygningssjefen kan med bakgrunn i denne vurderingen 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.»

Ved brev av 18.10.2018 til kommunen påklagde Piper bygningssjefens vedtak.

Klagen:

M.h.t. klagefristen, uttaler klageren følgende i brevet av 18.10.2018:

«Klagen fremmes senere enn 3 uker etter at vedtaket ble fattet. Tiltakshaver, som er den formelle part i saken, jfr. fvl. § 27 har ikke fått tilsendt kopi av vedtaket. Han ble først ved en tilfældighet klar over avslaget 15. oktober d.å. og har deretter omgående tatt tak i saken.»

Klageren gjør gjeldende at klagen er rettidig fremsatt; subsidiært gjøres det gjeldende at det er grunnlag for oppreisning mot fristoversittelsen (jfr. forvaltningslovens § 31).

Når det gjelder de materielle sidene av saken, gjør klageren gjeldende at lovens vilkår for dispensasjon er oppfylt. M.h.t. fordeler ved å dispensere, viser klageren til at to naboer har samtykket til tiltaket; det gjøres gjeldende at det i en slik situasjon ikke kan stilles særlig strenge krav til fordelene som må foreligge. Det vises videre til at en dispensasjon i dette tilfellet vil bidra til en funksjonell garasje; dessuten vil det å unngå riving og nyoppbygging innebære

samfunnsøkonomiske fordeler (ressursbesparelse). Klageren fremholder at en dispensasjon i dette tilfellet vil bidra til å rydde opp i tidligere feilberegninger av %BYA på tomten; i følge klageren er det i denne sammenheng tale om feil som tiltakshaveren ikke er ansvarlig for, og som kommunen skulle ha oppdaget i 2004.

Når det gjelder spørsmålet om ulemper ved en dispensasjon, påpeker klageren at det aktuelle tiltaket vil være svært lite synlig for omgivelsene; det vises dessuten til at det er tale om en liten overskridelse av %BYA-grensen. Klageren kan ikke se at det knytter seg ulemper til en dispensasjon i dette tilfellet.

Klageren fremholder at en dispensasjon i dette tilfellet ikke vil ha presedensvirkninger.

RÅDMANNENS MERKNADER:

Spørsmålet om oversittelse av klagefrist.

Rådmannen legger under klagesaksbehandlingen til grunn at Logg opptrådte som tiltakshaverens fullmektig i saken; videre legger en til grunn at Logg fikk underretning om vedtaket i saken på vedtaksdatoen (29.08.2018), eller i løpet av de første dagene etter vedtaksdatoen (jfr. e-post av 15.10.2018 fra Logg til Piper). Hensett til representasjonsbestemmelsen i forvaltningslovens (fvl.) § 12, kommer en etter dette til at klagefristen løp fra rundt den 01.09.2018; dette selv om tiltakshaveren personlig ikke fikk underretning om vedtaket før på et senere tidspunkt. Ettersom klage i saken ble fremsatt først den 18.10.2018, finner en at det i det aktuelle tilfellet foreligger en oversittelse av klagefristen i h.h.t. fvl. § 29.

Spørsmålet blir etter dette hvorvidt vilkårene for s.k. *oppreisning mot fristoversittelse* kan anses oppfylt i det aktuelle tilfellet; bestemmelser om oppreisning mot fristoversittelse er gitt i fvl. § 31, som lyder:

«Selv om klageren har oversittet klagefristen, kan klagen tas under behandling såfremt:

- a. Parten eller hans fullmektig ikke kan lastes for å ha oversittet fristen eller for å ha drøyd med klage etterpå, eller*
- b. det av særlige grunner er rimelig at klagen blir prøvd.*

(...)»

Rådmannen kan ikke se at det er opplyst noe i saken som tilsier at fristoversittelsen i det aktuelle tilfellet er «unnskyldelig», d.v.s. som taler for at parten eller hans fullmektig «... ikke kan lastes for å ha oversittet fristen ...». Spørsmålet blir etter dette om «... det av særlige grunner er rimelig at klagen blir prøvd».

Rådmannen antar at det kan være noe tvilsomt hvorvidt det på rent rimelighetsgrunnlag kan gis oppreisning i det aktuelle tilfellet; slik en oppfatter det, er det her tale om en nokså «ordinær» kommunikasjonssvikt mellom fullmektig og fullmaktsgiver. Imidlertid må det tas i betraktning at parten i det aktuelle tilfellet sannsynligvis vil kunne oppnå en fornyet realitetsbehandling av søknaden ved å fremsette den på nytt overfor forvaltningen (eventuelt med noen endringer, som gjør at det ikke lenger er tale om «samme sak» som den som ble behandlet ved bygningssjefens vedtak av 29.08.2019, jfr. alminnelige regler om forvaltningsvedtaks rettskraftsvirkninger). Rådmannen finner etter dette at det er grunn til å realitetsbehandle klagen av 18.10.2018 fra Piper.

Dispensasjonsspørsmålet

Dispensasjonsbestemmelsen i plan- og bygningslovens (pbl.) § 19-2, 2. ledd lyder:

«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.» (...)

Spørsmålet blir etter dette hvorvidt de hensyn som ligger bak reguleringsplanens bestemmelser om maksimal %BYA kan anses å bli «vesentlig tilsidesatt» ved en dispensasjon i det aktuelle tilfellet; dersom de nevnte hensynene ikke anses vesentlig tilsidesatt, blir det spørsmål om fordelene ved en dispensasjon kan anses «klart større» enn ulempene.

På bakgrunn av bygnings sjefens vedtaksbegrunnelse, legger rådmannen til grunn at en dispensasjon i dette tilfellet ikke vesentlig tilsidesetter hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra (eller hensynene i lovens formålsbestemmelse); spørsmålet blir da hvorvidt lovens vilkår om at fordelene ved en dispensasjon skal være klart større enn ulempene, er oppfylt.

M.h.t. fordeler ved å dispensere, anfører klageren at en vil få en funksjonell garasje, og at en slipper riving og nybygging. Det fremholdes at overskridelsen av %BYA-grensen uansett skyldes kommunens feilberegninger tilbake i 2004. Klageren mener at det, som følge av foreliggende nabosamtykker, bare kan stilles små krav m.h.t. lovens fordelsvilkår. Klageren anfører at byggetiltaket blir lite synlig, og at det er tale om en liten overskridelse av reguleringsplanens BYA-grense.

M.h.t. avveiningen mellom fordeler og ulemper, uttalte bygnings sjefen følgende i vedtaksbegrunnelsen:

«(...) Det må foretas en interesseavveining der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot de konkrete ulempene. Det er i hovedsak de samfunnsmessige hensyn (allmenne interesser) av planfaglig og arealdisponeringsmessig karakter som her tillegges vekt, og som må avveies når det snakkes om fordeler og ulemper. Personlige forhold vil bare helt unntaksvis kunne tillegges vekt i en dispensasjonsvurdering.

Praksis i slike saker er at de håndheves strengt av Bygnings sjefen. Det anses heller ikke å være noen fordel at tiltaket allerede er bygget. Bygnings sjefen mener det kun foreligger fordeler for tiltakshaver i dette tilfellet og en dispensasjon her vil lett skape presedensvirkning. Bygnings sjefen kan med bakgrunn i denne vurderingen ikke se at fordelene ved å dispensere er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.»

Klageren viser til at to naboer har samtykket til tiltaket, og det gjøres gjeldende at det i en slik situasjon ikke kan stilles strenge krav til «fordeler» ved en dispensasjon.

Rådmannen kan ikke se at avveiningen mellom fordeler og ulemper i h.h.t. pbl. § 19-2 beror på hvorvidt nabo eller annen privat tredjemann har stilt seg positiv til tiltaket; en legger til grunn at avveiningen i det aktuelle tilfellet må skje etter de alminnelige normene.

Det anføres at dispensasjonen vil gi grunnlag for en funksjonell garasje.

Rådmannen legger til grunn at det tidligere er gitt tillatelse til oppføring av en i og for seg funksjonell garasje på eiendommen; en kan ikke se at særskilte egenskaper ved den bygde garasjen, ut over alminnelige funksjonskrav (jfr. kommunens parkeringsnorm), vil innebære relevante fordeler i lovens forstand.

Klageren mener at det vil innebære en relevant (samfunnsøkonomisk) fordel å unngå riving av eksisterende bygg (ressursbesparelse).

Rådmannen bemerker at det generelt må anses i samfunnets interesse å unngå unødig ressursbruk (arbeid og materialer); forsåvidt gjelder ressursbruk på individnivå, i enkelttilfeller, antar en likevel at det i begrenset grad vil gjøre seg gjeldende samfunnsmessige (offentlige) interesser. En finner ikke at ressursbesparelsen i det aktuelle tilfellet vil utgjøre en relevant fordel i h.h.t. pbl. § 19-2.

Det fremholdes at foreliggende dispensasjonssøknad er en følge av kommunens feilberegninger av %BYA under behandlingen av en byggesak i 2004; muligheten til å få korrigert feil fra forvaltningens side fremholdes som et moment som prinsipielt taler for dispensasjon.

Rådmannen viser til bygningssjefens fremstilling av sakens faktum innledningsvis i vedtaksbrevet av 29.08.2018; det heter der at det i 2004 ble gitt tillatelse til (ble godkjent) en garasje på 31 m², og at tidligere eier av eiendommen deretter oppførte garasjen med en størrelse på 50,4 m². Også klageren uttaler (jfr. innledningsvis i brevet av 06.02.2018) at «... *garasjen var bygget større enn tillatt ...*». Basert på disse opplysningene, kan en vanskelig se at foreliggende dispensasjonssøknad beror på beregningsfeil fra kommunens side. En viser ellers til at det etter plan- og bygningslovens system påhviler ansvarlig søker å foreta beregninger av %BYA i en byggesak; dette momentet taler også mot at overskridelsen på byggetomten skyldes feil som nevnt fra kommunens side under saksbehandlingen i 2004.

Rådmannen viser til drøftelsen ovenfor, og til bygningssjefens vedtaksbegrunnelse; en finner ikke at det i det aktuelle tilfellet foreligger fordeler ved en dispensasjon som «*klart*» overstiger ulempene (jfr. pbl. § 19-2). En kommer etter dette til at det ikke er grunn til omgjøring av vedtaket av 29.08.2018. Rådmannen påpeker at en ved den foreliggende vurderingen av saken ikke har tatt stilling til hvorvidt «presedensvirkninger» taler for at dispensasjon bør nektes i det aktuelle tilfellet.



Dato:	Arkivkode:	Bilag nr:	Arkivsak ID:	J.post ID:
26.03.2019	GBR-14/90, N-504		19/5027	19/65209
Saksbehandler:	Sigurd Fahlstrøm			
Saksansvarlig:	Jannike Hovland			

Behandlingsutvalg	Møtedato	Politisk saksnr.
Planutvalget	04.04.2019	060/19

Kveldsroveien 4 - behandling av klage - avslag på søknad om tomannsbolig

Rådmannens forslag til vedtak:

Planutvalget slutter seg til rådmannens begrunnelse, og omgjør ikke vedtaket av 12.02.2019

Saken sendes fylkesmannen som avgjørende organ.

SAKEN I KORTE TREKK

Tiltakshaver Sverre Dogger søker om rammetillatelse for oppføring av en ny tomannsbolig i tillegg til eksisterende enebolig. Den eksisterende tomannsboligen ble tidligere bruksendret til enebolig.

Det søkes dispensasjon fra plankravet jf. KPA § 3. Det er unntak fra plankravet for oppføring av en enebolig, men ikke for en tomannsbolig.

Eiendommen er uregulert og omfattes av kommuneplanens arealdel (trådt i kraft 04.04.2018). Tomteutnyttingen skal være innenfor 20,0 %-BYA, og det skal avsettes 300 m2 brukbart uteoppholdsareal pr. boenhet. Parkeringskrav er 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet med snuplass på egen grunn, jf. Bærum kommunes parkeringsnorm.

Ved bygningssjefens vedtak av 12.02.2019 ble søknaden avslått.

Vedtaket ble påklaget av advokatfirma Salomom Johansen AS v/advokatfullmektig Jørn-Tomas Einstabland med fristavbrytende klage dat. 04.03.2019 og utfyllende klage dat. 14.03.2019.

Rådmannen mener klagen ikke frembringer - eller at det for øvrig foreligger forhold - som tilsier at vedtaket bør endres. Vedtaket bygger på en forsvarlig skjønnsmessig vurdering og det anbefales at

klagen ikke tas til følge.

Vedlegg:

Signert klage over vedtak	4368754
Ytterligere klage over vedtak	4385436
Avslått søknad med dispensasjon - Kveldsroveien 4	4326066
Situasjonsplan	4243701
Plan 1	4243707
Plan 2	4243708
Plan 3	4243709
Snitt boenhet A	4243713
Plan 4	4243710
Snitt boenhet B	4243714
Terrengsnitt	4243704
Langsnitt	4243733
Fasade nord	4243711
Fasade sør	4243712
Fasade vest	4243732
Støttemurer og støyskjermer	4243706
Plan VA og avkjørsel	4243719
Utomhusplan	4243702
Uteoppholdsareal	4243703
Uttalelse Vann og avløp - tomannsbolig - Kveldsroveien 4	4251872
Kveldsroveien 4_VA	4251881
Kveldsroveien 4_Skred	4251882
Uttalelse Vei og trafikk - tomannsbolig - Kveldsroveien 4	4251978
Uttalelse fra Natur og idrett v naturmangfold og landskapgrøntstruktur - Kveldsroveien 4 - tomannsbolig	4258120
Uttalelse NAIDkulturvern - Kveldsroveien 4 - tomannsbolig	4266809
Nabomerknader og kommentarer fra søker	4243696
Nabomerknader og kommentarer fra søker 2	4243698
Nabomerknader og kommentarer fra søker 3	4243699
Nabomerknader og kommentarer fra søker	4243700
Redegjørelse	4243734
Rammetillatelse bruksendring	4243729

DEL 2 – MER OM SAKEN

Sakens faktiske side:

Tiltaket

Tiltakshaver Sverre Dogger søker om rammetillatelse for oppføring av en ny tomannsbolig i tillegg til eksisterende enebolig. Den eksisterende tomannsboligen ble tidligere bruksendret til enebolig.

Det søkes dispensasjon fra plankravet jf. KPA § 3. Det er unntak ra plankravet for oppføring av en

enebolig, men ikke for en tomannsbolig.

Dispensasjonssøknaden begrunnes med;

«Fortetting nær kollektivknutepunkt og områder som ligger til eksisterende banetraseer er i tråd med hovedhensiktene i kommuneplanens arealdel (KPA, punkt 1, 4, 6 og 7). Dermed har Bærum kommune og tiltakshaveren en fellesinteresse i å utvikle denne eiendommen optimalt, da den ligger i 230 m gåavstand til Stabekk stasjon. Det er ingen ulemper med tiltaket siden alle rammevilkår for en tomannsbolig anses som oppfylt. Den nye bebyggelsen og den nye tomtestørrelsen er stedstilpasset med tanke på volum, plassering og størrelse. Ellers anses at tiltaket bidrar til økt attraktivitet i området. Hensiktene med bestemmelsene er dermed ivaretatt.»

Reguleringsmessig status

Eiendommen er uregulert og omfattes av kommuneplanens arealdel (trådt i kraft 04.04.2018). Tomteutnyttningen skal være innenfor 20,0 %-BYA, og det skal avsettes 300 m² brukbart uteoppholdsareal pr. boenhet. Parkeringskrav er 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet med snuplass på egen grunn, jf. Bærum kommunes parkeringsnorm.

Byggetomta

Eiendommen er utsatt for støy og luftforurensning, jf. Bærum kart. Dagens tomtearealet utgjør 2507 m². Eksisterende enebolig er foreslått med en tomt på 1107 m² mens tomannsboligen får et areal på 1400m². Av retningslinjene til kommuneplanbestemmelsene § 24 fremgår det at tomt for tomannsbolig ikke skal være mindre enn 700m² pr. boenhet.

Uttalelser

Natur og idrett v/kulturvern(utdrag)

«Enhver fortetting i dette området bør harmonere med og være tilpasset kulturmiljøets karakter.

Etter kulturverns vurdering er forslaget om tomannsbolig ikke i overenstemmelse med strøkets karakter. Det vises her til KPs bestemmelser §7.2. hvor der heter; Innenfor småhusområdene skal ny bebyggelse og nye tomter følge områdenes bebyggelses- og tomtestruktur for å opprettholde stedskarakteren. Videre KPs §8.1: Nye tiltak skal ha en bevisst plassering og utforming i forhold til kulturmiljøet/kulturminnet det blir en del av og tilpasses dette. Kulturvern mener at tiltaket i vesentlig grad vil avvike fra en boligstruktur og bebyggelsesmønster i et området som er definert som kulturmiljø i KDP for kulturminner og kulturmiljøer i Bærum 2010-2020. Kulturvern fraråder tiltaket i sin nåværende form. Både tomannsbolig og det modernistiske uttrykket bryter med strøkskarakteren i området. Kulturvern anbefaler at prosjektet bearbeides vesentlig, hvor det også bør vurderes en nedskalering fra to til en enebolig og at denne tilpasses bygningsmiljøet .»

Natur og idrett v/naturmangfold og landskap/grøntstruktur skriver i sin uttalelse datert 4.12.18; Utdrag

«Natur og idrett mener søknaden ikke bør godkjennes da forslaget til utbygging ikke ivaretar hensyn nevnt i kommuneplanbestemmelsenes §§ 7 og 9.

Forslaget slik det er vist i situasjonsplanen, legger opp til nedbygging av den sørlige delen av tomta uten at det er vist noen form for ivaretagelse av vegetasjonen. Utomhusplan viser at også den nordøstlige delen av tomta skal endres, ut ifra nye koter. Det legges opp til flere støyskjermer og høy grad av bearbeiding av tomten. Tillatelse til oppføring av tomannsbolig vil medføre nedbygging av et sammenhengende grøntdrag. Tilsvarende søknader fra andre tomter i nærheten vil kunne føre til ytterligere nedbygging av grøntstrukturen i området.

Det vises også til kommuneplanbestemmelsenes § 11.2 Vegetasjon; Sammenhengende grøntdrag og grønne lunger skal ivaretas og styrkes. Ved regulering skal natur- og terrengkvaliteter i planområdet registreres før planforslaget utformes. Viktige trær, trerekker, alléer og vegetasjonsområder skal sikres i reguleringsplaner og bevares ved bygge- og anleggstiltak.

Natur og idrett ber om at området kartlegges for naturverdier i arbeidet med reguleringsplan. Natur og idrett ber om at det utarbeides en reguleringsplan for området, slik at hensyn til terreng, grøntstruktur og naturverdier blir ivarettatt i tråd med kommuneplanbestemmelsene.»

Vei- og trafikk, Utdrag

«Boyes vei er smal, har minimalt med snølagringsareal og en stigning på ca 13,9 %. Disse forholdene er ikke iht. til dagens krav for opparbeidelse av ny vei og Vei og trafikk vurderer spesielt stigningsforholdene til å være faktor som vil gjøre avkjørselen lite trafikksikker, spesielt på vinterstid. På bakgrunn av dette ber Vei og trafikk om at søker viser en alternativ plassering av avkjørselen. Ny avkjørsel skal opparbeides iht. Bærum kommunes veinormaler, med blant annet frisiktskrav 3x20m, stigningsforhold, overvannshåndtering mm..»

Nabovarsling/merknader

Hedvig Andersson (gnr. 14, Bnr.70), Ingvild Kaldestad (gnr.14, Bnr. 309) har inngitt merknader til nabovarslingen.

Merknadene inneholder følgende hovedanførsler:

1. Stedstilpasning
2. Stigningsforhold
3. Adkomst og parkering
4. Plassering i forhold til midt vei

Ansvarlig søker har kommet med tilsvar til de inngitte merknadene. Bygningssjefen har ikke funnet det nødvendig å kommentere merknadene ytterligere, da søknaden avslås.

Bygningssjefens vedtak

Ved bygningssjefens vedtak av 12.02.2019 ble søknaden avslått. Av bygningssjefens vurderinger fremkommer:

«Tiltaket er i strid med kommuneplanens arealdel § 3 Krav om reguleringsplan, og kan ikke godkjennes med mindre det gis dispensasjon etter pbl § 19-2. 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

t tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det generelle hensynet bak planbestemmelsen i kommuneplanens arealdel er at bruk av arealer, bruk av bygninger og utbygging av eiendommer skal vurderes grundig, helhetlig og overordnet, hvor hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning blir ivaretatt. Plankravet skal sikre at bruk og utbygging skjer forsvarlig og avgjøres av de folkevalgte organer. Gjennom reguleringsplan vil det kunne settes rammer for fortetting, arkitektur, byggemønster, utearealer, trafikk, vern av bygninger og natur mv., det vil si alle de hensyn som en reguleringsplan eventuelt skal ivareta.

Plankravet er et viktig og sentralt styringsverktøy når det gjelder å fastsette arealbruk og utvikling av eiendommen. Etter bygningssjefens vurdering er det flere forhold rundt eiendommen som man gjennom en reguleringsprosess vil kunne vurdere nøye konsekvensene av, det være seg arkitektur, tilpasning til eksisterende terreng/landskap, støy, uteoppholdsarealer, parkering samt kulturvern hensyn.

(Viser til uttalelsene fra Natur og idrett v/kulturvern , Natur og idrett v/naturmangfold og landskap/grøntstruktur samt fra Vei- og trafikk)

Bygningssjefen er av den oppfatning at omsøkte tiltak ikke kan sies å være i tråd med kommuneplanens bestemmelser under Arkitektur, kulturminner og landskap, jf. § 7,8 og 9. Etter bygningssjefens vurdering vil det derfor være behov for en planfaglig vurdering av eiendommen og dets eventuelle utbyggingsmuligheter. En reguleringsplan vil kunne sette rammer for fortetting, arkitektur, byggemønster, utearealer, trafikk, vern av bygninger og natur/landskap mv.

På bakgrunn av ovennevnt vurderer bygningssjefen at hensynene bak plankravet blir vesentlig tilsidesatt dersom det dispenseres i dette tilfellet.

Søknad om tiltak avslås, da nødvendig dispensasjon ikke gis.

Da vilkår i pbl § 19-2 ikke er oppfylt, foretas det heller ingen vurdering av vilkår nr. 2 i pbl § 19-2, 2. ledd.

Diverse

Bygningssjefen registrerer at det ikke er søkt dispensasjon fra maksimal tillatt gesimshøyde, jf. kommuneplanens arealdel § 2.2 bokstav f.

«Høyder: Maksimal gesimshøyde på frittliggende småhusbebyggelse kan være inntil 9 meter, målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng langs den enkelte fasade»

Begge seksjonene må ses under ett, slik det fremgår av referatet fra forhåndskonferansen datert 20.03.18. Slik søknaden er fremmet vil både fasade mot nord og vest være i konflikt med § 2.2 bokstav f. Ettersom søknaden avslås av annen grunn finner bygningssjefen det ikke nødvendig å innhente en dispensasjonssøknad for det ovennevnte forhold».

Klagen

Vedtaket ble påklaget av advokatfirma Salomom Johansen AS v/advokatfullmektig Jørn-Tomas Einstabland med fristavbrytende klage dat. 04.03.2019 og utfyllende klage dat. 14.03.2019. I klagen anføres bla:

«Det vesentligste for vår klient er å få avklart om han kan bebygge eiendommen med enten en tomannsbolig eller en enebolig uten å måtte gå veien om en reguleringsplan, noe som er meget kostbart, tidkrevende og innebærer en stor prosessrisiko. For øvrig må det nevnes at Dogger har bruksendret sin bolig som han bor i fra en tomannsbolig til en enebolig for å kunne gjennomføre dette prosjektet. Å sette mer verdier på spill ved veien om en regulering er en høy risiko å ta.

Vi er klar over at vanlig saksbehandling er å legge til grunn søknaden som den foreligger. Så snevert bør man etter vår vurdering ikke vurdere en slik sak. Vi ønsker først og fremst å få avklart om man kan dispensere fra reguleringsplankravet for forholdet knyttet til grøntdraget og naturverdier, noe vi mener det er gode grunner for. De andre forholdene som kommunen har pekt på vil Sverre Dogger samarbeide om for at prosjektet kan godkjennes.

En klagebehandling av denne saken må derfor ha i mente og som forutsetning at Dogger vil komme tilbake med et endret forslag hvor estetikken er i overenstemmelse med kommunens syn, at gesimshøyden er innenfor kommuneplanens begrensninger og at adkomsten endres til for eksempel å benytte seg av Doggers nåværende adkomst/avkjørsel ut til Kveldsroveien, altså bygge en internvei på eiendommen (internvei er i utgangspunktet ikke søknadspliktig) fra den påtenkte tomanns/eneboligen. Estetikken trenger kommunen for øvrig ikke å vurdere i en dispensasjonssøknad, men bruke som et eget og selvstendig avslagsgrunnlag ved vurdering av en søknad om rammetillatelse. Sakens kjerne er derfor naturverdier».

I klagen vises det videre til uttalelsene fra Natur og idrett, bestemmelsene til kommuneplanen §§ 9 og 11 landskapstrekk og vegetasjon, og det konkluderes med at kollen ved Kveldsroveien ikke er bakgrunnen for bestemmelsene om landskapstrekk og vegetasjon. Det anføres videre at kollen ved Kveldsroveien ikke omfattes av de tolv høydedragene som er viktige å bevare slik de fremkommer i vedlegg til kommuneplanen «Vurderinger av Landskapsområder».

Det anføres videre at omsøkte prosjekt ikke gjelder bygging på et høydedrag, da prosjektet er tenkt nederst i enden av kollen, rett ved en vei. Om kommunen er redd for presedens for nedbygging av kollen, så vil ikke dette prosjektet være presedens for dette. For øvrig er det alt bygd noen hus på toppen av kollen. Videre er kollen stedvis særdeles bratt: den kan mer karakteriseres som stup med løvtrær og busker. Den benyttes ikke som et rekreasjonsområde på grunn av denne spesielle topografien. Man vil således ikke miste et verdifullt rekreasjonsområde ved å tillate bygging her.

Avslutningsvis anføres det:

«I Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging pkt. 4.3 står det at man i by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter bør legge særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon.

Dette er igjen fulgt opp i regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus, vedtatt i Oslo kommune og Akershus fylkeskommune desember 2015. Fortetting rundt knutepunkt er

gjennomgående en målsetting i dette dokumentet.

Når både stat, fylke og kommunen selv legger opp til en fortetting rundt kollektivknutepunkt og når kvaliteten av det grønne området som vil gå tapt i form av rekreasjon og naturopplevelser er så minimal som i denne saken, er vi av den klare oppfatning at fordelene ved å gi en dispensasjon fra reguleringsplankravet i denne saken er klart større enn ulempene. Prosjektet ligger kun et par steinkast fra jernbanestasjonen på Stabekk. Eiendommen er bratt, men ikke for bratt til å kunne utnyttes til boligbygging. Den er videre sydvendt, så solforholdene blir brukbare. Det er fullt mulig å få til et prosjekt som skaper både gode boligforhold og etterlevelse av overordnede bolig- og klimapolitikk. Det er etter vår oppfatning ingen målbare ulemper med utbygging her.

Vi oppfordrer og forventer at kommunen og fylkesmannen i sin klagebehandling avholder en befaring i saken. Det er når man er på stedet at man først får en tilstrekkelig opplysning av saken; at man får satt ting i perspektiv».

RÅDMANNENS MERKNADER:

Kommuneplanen og reguleringsplaner er bindende for arealbruken og kan kun fravikes ved å gi dispensasjon. Dersom søknaden er i samsvar med de materielle reglene i plan- og bygningsloven og bestemmelser vedtatt i medhold av loven, har tiltakshaver rettskrav på å få søknaden innvilget. Utgangspunktet i norsk rett er at grunneier fritt kan utnytte sin eiendom innenfor de materielle skrankene i plan- og bygningsloven. Dette er et utslag av eierrådigheten og legalitetsprinsippet. Offentlige inngrep i eierrådigheten kan bare gjøres i form av bestemmelser i eller i medhold av lov. En dispensasjon innebærer at det i enkelttilfeller gis tillatelse til å fravike bestemmelser/planer.

Det søkes om dispensasjon fra i § 3 i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel.

Adgangen til å dispensere fra reguleringsplaner er hjemlet i plan- og bygningsloven kapittel 19. Av lovens § 19-2 fremgår følgende:

”Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

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.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden”.

Av forarbeidene til loven fremgår bl.a. under merknadene til § 19-2:

”Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.

Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Innstramningen er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.

(.....)

Andre ledd avgrensner kommunens adgang til å gi dispensasjon. Vilåret «særlige grunner» i gjeldende § 7 er erstattet med en mer detaljert angivelse som klargjør og strammer inn dispensasjonsadgangen. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Dagens § 7 blir praktisert slik at det er tilstrekkelig med alminnelig interesseovervekt, men etter den nye bestemmelsen må det foreligge klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Ordvalget innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

(.....)

Tiltaket søkes plassert i et området som er definert som kulturmiljø i KDP for kulturminner og kulturmiljøer i Bærum 2010-2020. Kulturvern fraråder tiltaket i sin nåværende form da både tomannsbolig og det modernistiske uttrykket bryter med strøkskarakteren i området. I tillegg vil en godkjennelse av tiltaket medføre nedbygging av et sammenhengende grøntdrag, og vil kunne skape presedensvirkning og medføre ytterligere nedbygging av grøntstrukturen i området.

I uttalelsen fra natur- og idrett vises det til kommuneplanbestemmelsenes § 11.2 Vegetasjon; Sammenhengende grøntdrag og grønne lunger skal ivaretas og styrkes, og at ved regulering skal natur- og terrengkvaliteter i planområdet registreres før planforslaget utformes. Viktige trær, trekker, alléer og vegetasjonsområder skal sikres i reguleringsplaner og bevares ved bygge- og anleggstiltak.

Bygningssjefen har i sin vurdering av søknaden bla. under henvisning til ovennevnte uttalelser konkludert med at omsøkte tiltak ikke kan sies å være i tråd med kommuneplanens bestemmelser under Arkitektur, kulturminner og landskap, jf. § 7,8 og 9. Etter bygningssjefens vurdering vil det derfor være behov for en planfaglig vurdering av eiendommen og dets eventuelle utbyggingsmuligheter. En reguleringsplan vil kunne sette rammer for fortetting, arkitektur, byggemønster, utearealer, trafikk, vern av bygninger og natur/landskap mv.

På bakgrunn av ovennevnte har bygningssjefen konkludert med at hensynene bak plankravet blir vesentlig tilsidesatt dersom det dispenseres i dette tilfellet. Rådmannen tiltrer bygningssjefens vurderinger og er enig i at hensynet bak plankravbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon.

I klagen anføres det at tiltakshaver er villig til å endre tiltaket både når det gjelder høyde, estetikk, adkomst etc, bare det blir avklart at eiendommen kan bebygges uten å måtte gå veien om en

reguleringsplan. Klager anmoder med andre ord om en dispensasjon fra plankravet for en tomannsbolig, uten at man tar stilling til volum, høyde, plassering, estetikk etc. Da hensikten med et plankrav for en tomannsbolig nettopp er å sette rammene for en slik utbygging, bla. arkitektur, byggemønster, utearealer, trafikk, vern av bygninger og natur/landskap mv., kan rådmannen vanskelig se at man i dette tilfellet kan gi dispensasjon fra plankravet uten å vite hva man dispenserer for.

Rådmannen finner under henvisning til ovennevnte og etter en helhetsvurdering at det ikke er grunn til omgjøring av bygningssjefens vedtak av 12.02.2019. Etter rådmannens oppfatning inneholder ikke klagen anførsler eller vesentlige nye opplysninger som bør føre til omgjøring av vedtaket. Rettsanvendelsen anses å være riktig og rådmannen mener at bygningssjefen har foretatt en vurdering av relevante forhold og også foretatt en forsvarlig skjønnsutøvelse.



Dato:	Arkivkode:	Bilag nr:	Arkivsak ID:	J.post ID:
28.03.2019	N-125		19/6423	19/71203
Saksbehandler:	Borgny Danielsen			
Saksansvarlig:	Borgny Danielsen			

Behandlingsutvalg	Møtedato	Politisk saksnr.
Planutvalget	04.04.2019	061/19

Referatsaker

Forslag til vedtak:

Refererte dokumenter tas til orientering slik de foreligger.

Refererte dokumenter til orientering:

Dokumentnummer	Tittel
1.	Fylkesmannen har stadfestet vedtaket - Myrvollveien 7 - garasje med atelier/praktikantdel - klage over vedtak
2.	Fylkesmannen stadfester vedtak i klagesak - Grinistubben 6 - påbygg
3.	Fylkesmannen stadfester vedtaket - Gamle Drammensvei 22 - påbygg - sekundærbolig over garasje - Klage over vedtak
4.	Fylkesmannen stadfester vedtaket - Gjøannesveien 6 - tilbygg - klage over vedtak