



Bærum kommune
Postboks 700
1304 SANDVIKA

Saksbehandler, innvalgstelefon
Anja Lisland, 22003572

Vedtak i klagesak om dispensasjon fra reguleringsplan og deling - Bærum kommune - gnr. 11 bnr. 430 - Viktor Plahtes vei 2

Vi viser til kommunens oversendelse av klagesak 9.1.2019.

Kommunens vedtak av 11.10.2018 og 18.10.2018 i sak 17/20097 endres. Fylkesmannen avslår søknad om dispensasjon og tillatelse til opprettelse av grunneiendom til boligformål fra gnr. 11 bnr. 430 (alternativ 1). Klagen har ført frem.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad fra Kvadrat AS om dispensasjon fra reguleringsplan og tillatelse for opprettelse av ny grunneiendom til boligformål fra gnr. 11 bnr. 430. I søknaden er det vist til to alternative grunneiendommer som kan opprettes, og disse er markert som alternativ 1 og alternativ 2.

Planutvalget i Bærum kommune godkjente dispensasjonssøknaden for alternativ 1 den 11.10.2018. Fradelingstillatelsen for alternativ 1 ble gitt av Reguleringsplan i Bærum kommune i vedtak av 18.10.2018.

Vedtakene ble påklaget av Håvar Haug i Sarbuvollveien 11b i brev datert 24.10.2018.

Kommentarer til klagen ble innsendt av Kvadrat AS i brev datert 14.11.2018.

Planjuridisk enhet i Bærum kommune tok ikke klagen til følge i oversendelsen til Fylkesmannen den 9.1.2019.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet har delegert myndigheten etter plan- og bygningsloven § 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

Klagen går i hovedsak ut på at vilkårene for å gi dispensasjon fra reguleringsplan for opprettelse av ny grunneiendom fra eiendommen 11/430 ikke er oppfylt.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for nordre Høvik gård, parsellene 1-19, planID 1943011, som trådte i kraft 8. oktober 1948. Det følger av planbestemmelse pkt. 4 at det på hver tomt kan oppføres 1 våningshus og 1 garasje. Reguleringsplanen utparsellerte flere eiendommer fra gnr. 11 bnr. 28. Plankartet viser dermed en tomtedeling som ikke eksisterte da planen ble vedtatt, og plankartet gir da i seg selv en klar indikasjon på at man har ment å vedta en rådighetsinnskrenkning i form av bindende tomtegrenser.

Det er søkt om opprettelse av en ny grunneiendom fra 11/430 som fraviker grensene i reguleringsplanen, og som av den grunn er betinget av dispensasjon etter § 19-2. Planutvalget innvilget dispensasjon med henvisning til at vilkårene i pbl. § 19-2 annet ledd er oppfylt.

Dispensasjonsbestemmelsen i plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd 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.»

I dispensasjonsvurderingen må bygningsmyndighetene foreta en avveining mellom de hensyn som lovens forbudsbestemmelser eller gjeldende planer skal beskytte og de hensyn som taler for dispensasjon. Det kreves at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt.

I tillegg må det foretas en interesseavveining der fordelene med tiltaket må vurderes opp mot ulempene, og vilkåret for å kunne innvilge dispensasjon er at disse finnes klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Av forarbeidene til bestemmelsen, Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242, fremgår det at:

«[D]et [må] 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.»

Fra Planutvalgets begrunnelse i vedtak av 11.10.2018 hitsettes:

«Hensynet bak reguleringsplanen som er styrket av kommuneplanens § 2.2a, er bla. å hindre uønsket fortetting. Da eiendommen ligger i et område som allerede er tett bebyggt og hvor det gjennom årene er godkjent en rekke fradelinger innen planområdet, kan planutvalget ikke se at hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt dersom det gis dispensasjon i dette ene tilfellet.

En endring som omsøkt vil medføre en fortetting som i noen grad vil bryte med bebyggelses- og tomtstrukturen fastsatt i reguleringsplanen, og vil også kunne medføre en viss fare for presedens[.] Etter planutvalgets vurdering vil det være en samfunnsmessig fordel å etablere en ny boligtomt i et område som allerede er tatt i bruk til boligformål. Da tiltakseiendommen er forholdsvis stor slik at begge parsellene etter en deling vil oppfylle kravene fastsatt i kommuneplanen vedrørende tomtestørrelse, utnyttelse etc, og da tiltaket ikke vil være en



belastning på teknisk eller sosial infrastruktur, finner planutvalget etter en samlet vurdering at fordelene ved en dispensasjon i denne saken er klart større enn ulempene.»

Klageren mener at kommunen ikke har påvist konkrete fordeler ved å gi dispensasjon, som klart veier opp for ulempene. Det vises til at det ikke er konkretisert hvorfor det er en fordel å etablere en boligtomt i et planområde hvor det gjelder et delingsforbud. Det vises i den forbindelse også til § 2.2 b i kommuneplanen, hvor det fremgår at det ikke tillates deling utover det som gjeldende reguleringsplan åpner for. Det er klagerens syn at ulempene om at en deling åpner for et brudd med eksisterende bebyggelses- og tomtestruktur og medfører en fare for presedens, ikke er tillagt tilstrekkelig vekt i dispensasjonsvurderingen. Det vises til at det også er en ulempe ved å gi dispensasjon at hensynene bak tomtegrensene i reguleringsplanen, blant annet er å bevare grønnstruktur, lys og luft. Klageren viser til at disse hensynene tilsesettes ved en dispensasjon, og at dette også utgjør en ulempe ved å gi dispensasjon. Det er klagerens syn at den eneste fordelen ved å gi dispensasjon er av «privat karakter og knyttes til tiltakshavers vinning».

Søker har opplyst at 7 av 17 eiendommer innenfor planområde har blitt tillatt fradelt, og at det kun er 11 av de 17 opprinnelige parsellene som er delbare. Det er derfor søkers syn at hensynene bak planens deleforbud ikke gjør seg gjeldende lenger. Fylkesmannen bemerker at det likevel er en ikke ubetydelig mengde eiendommer som er i samsvar med grensene i planen og kan tenkes fradelt. Det er vårt syn at det ikke kan legges til grunn at planen har mistet sin funksjon som styringsredskap. Det må slik vi ser det kunne legges til grunn at det fortsatt lar seg gjøre å ivareta hensynene bak de fastsatte tomtegrensene i planen, og at planens alder og det forhold at tomtebegrensningene er noe fraveket i andre saker ikke kan tillegges vekt som en fordel ved å gi dispensasjon. Vi er enige med klageren i at formålet med planens begrensning på tomtestørrelse må være å sikre store luftige tomter, med store uteoppholdsarealer eller grøntarealer. Disse hensynene blir tilsesatt ved en dispensasjon for opprettelse av en ny grunneiendom til boligformål, og dette utgjør en ulempe ved å gi dispensasjon. Faren for presedens er også, som kommunen påpeker, en ulempe ved å gi dispensasjon. Tomten som søkes opprettet er imidlertid stor og egnet som en boligtomt, slik at ulempene ved å gi dispensasjon for øvrig er små.

Som begrunnelse for at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene har kommunen vist til at det er en «samfunnsmessig fordel å etablere en ny boligtomt i et område som allerede er tatt i bruk til boligformål» og at den aktuelle tomten egner seg for fortetting. Fylkesmannen vil bemerke at det er vanskelig å følge planutvalgets begrunnelse på dette punkt. Området er regulert til boligformål med reguleringsmessige begrensninger på tomtearrondering/antall boliger. At området er «tatt i bruk til boligformål» er en naturlig konsekvens av gjeldende regulering med dens begrensninger, og det er vanskelig å se at dette faktum kan anses som en relevant fordel for å dispensere fra begrensningen på antall tomter og dermed også antall boliger i reguleringsområdet. Fylkesmannen viser til Sivilombudsmannens uttalelse i sak 2015/1365 (SOM-2015-1365), hvor det ble vist til at fortettingshensynet som kommunen argumenterte med i den aktuelle saken, trolig kan gjøres gjeldende for en rekke områder i kommunen. Det ble vist til at dersom fortettingshensynet gjør seg så sterkt gjeldende i det aktuelle boligområdet, at reguleringsplanen ikke lenger gir uttrykk for ønsket utnyttelsesgrad, bør det gjennomføres en planprosess for å endre planen. Det bemerkes i den forbindelse at:

«I en planprosess vil området kunne analyseres bredt, og det vil være mulig å vurdere hvilke tomter som er best egnet for utvikling og hvilken grad av utnytting som er ønsket i området. At det i dag er et generelt ønske om å utnytte eiendommene på en annen måte enn da planen ble vedtatt, vil derfor ha begrenset vekt i en dispensasjonsvurdering».



Fylkesmannen kan på bakgrunn av det ovennevnte ikke se at hensynet til at den aktuelle tomten egner seg for fortetting er en fordel som klart veier opp for ulempene. Dette er et generelt hensyn som kan gjøres gjeldende for flere eiendommer i det aktuelle planområdet, og trolig også andre områder i kommunen. Fylkesmannen har sett hen til argumentasjonen i dispensasjonssøknaden fra søker, men kan ikke se at fordelene ved å gi dispensasjon klart veier opp for ulempene, jf. pbl. § 19-2 annet ledd annet punktum. Dispensasjon kan da ikke gis.

Det fremgår av pbl. § 1-6 annet ledd at første punktum at:

«Iverksetting av tiltak som omfattes av denne lov, kan bare skje dersom de ikke er i strid med lovens bestemmelser med tilhørende forskrifter, kommuneplanens arealdel og reguleringsplan, jf. kapittel 20 om søknadsplikt og tillatelse.»

Tiltaket er i strid med reguleringsplanen, og tillatelse til fradeling kan ikke gis uten dispensasjon fra reguleringsplanen. Når vilkårene for å gi dispensasjon fra reguleringsplanen ikke er oppfylt, jf. pbl. § 19-2 annet ledd, må fradelingssøknaden avslås.

Fylkesmannen finner videre grunn til å bemerke til kommunen at den skal påse at bortledning av avløpsvann etter pbl. § 27-2 og atkomst etter § 27-4 er sikret *før* grunneiendom bli godkjent, altså før tillatelse til opprettelse av grunneiendom gis. Det kan ikke stilles vilkår om at tillatelse gis på vilkår om at nødvendige rettigheter «vedrørende avkjørsel/snuplass og ledninger i grunn må sikres ved tinglyste erklæringer», jf. kapittel 27 i plan- og bygningsloven. Loven åpner ikke for at det kan stilles slike vilkår og det dreier seg heller ikke om krav som er underlagt fritt skjønn. Forvaltningen har da ikke adgang til å stille vilkår etter den ulovfestede alminnelige vilkårlæren.

Konklusjon

Kommunens vedtak av 11.10.2018 og 18.10.2018 i sak 17/20097 endres. Fylkesmannen avslår søknad om dispensasjon og tillatelse til opprettelse av ny grunneiendom fra gnr. 11 bnr. 430 (alternativ 1). Klagen har ført frem.

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

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

Fylkesmannen gjør oppmerksom på retten til å kreve dekning av vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket til en parts gunst, jf. forvaltningsloven. § 36. Kravet må sendes til Fylkesmannen innen 3 uker.

Med hilsen

Odd Meldal
seksjonssjef

Marius Vamnes
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Kvadrat AS v/ Hans Krøvel
Håvard Haug
Bergljot og Viktor Baumann

Billingsstadsletta 19B	1396	BILLINGSTAD
Sarbuvollveien 11B	1363	HØVIK
Viktor Plahtes vei 4	1363	HØVIK