



MØTEINNKALLING

Dato: 08.05.2019

PLANUTVALGET

Torsdag 09.05.2019 kl. 17:00

Utvalgets faste medlemmer innkalles til møte **09.05.2019 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 epost borgny.danielsen@baerum.kommune.no

Formøter på rådhusets møterom A-217

Kl. 12:00 Avdeling områdeutvikling orienterer om planprosessen på Høvik

Kl. 12:45 Befaringer fra rådhusets borggård.

SAKSLISTE

Saksnummer	Sakstittel	
066/19	Godkjenning av protokoll	
067/19	Preståsen 17 - behandling av klage - tilbygg - omgjøring av enebolig til tomannsbolig	
068/19	Blåknappen 8 - behandling av klage på bygningssjefens vedtak 18.01.2019 - tilbygg til enebolig	
069/19	Terneveien 7 - behandling av klage - takoppløft på bygningens midtparti	
070/19	Klage på bygningssjefens vedtak av 03.10.2018 om dispensasjon, og rammetillatelse for tilbygg/påbygg, fasadeendring, ombygging, bruksendring m.m. på eiendommen gbnr. 14/92, Prof. Kohts vei 109.	

071/19	Konvallveien 22 - Klage på bygningssjefens vedtak av 07.01.2019 om avslag på søknad om tillatelse til oppføring av påbygg på eiendommen gbnr. 49/68, Konvallveien 22	
072/19	Referatsaker	

Eventuelt

Ole Kristian Udnes
Utvalgsleder

Borgny Danielsen
Utvalgssekretær



Dato: 29.04.2019 Arkivkode: N-125 Bilag nr: Arkivsak ID: 19/8806 J.post ID: 19/88010
Saksbehandler: Borgny Danielsen
Saksansvarlig: Borgny Danielsen

Behandlingsutvalg	Møtedato	Politisk saksnr.
Planutvalget	09.05.2019	066/19

Godkjenning av protokoll

Forslag til vedtak:

Protokoll fra Planutvalgets møte 25.04.2019 godkjennes slik den foreligger.

Vedlegg:

Protokoll - Planutvalget 25 04 19

4430385



Dato:	Arkivkode:	Bilag nr:	Arkivsak ID:	J.post ID:
25.04.2019	GBR-9/173, N-504, BID-6727441, BID- 300730403, BID- 300730400		19/4579	19/80384
Saksbehandler:	Jan Erik Danielsen			
Saksansvarlig:	Jannike Hovland			

Behandlingsutvalg	Møtedato	Politisk saksnr.
Planutvalget	09.05.2019	067/19

Preståsen 17 - behandling av klage - tilbygg - omgjøring av enebolig til tomannsbolig

Rådmannens forslag til vedtak:

Planutvalget slutter seg til rådmannens begrunnelse, og omgjør ikke vedtaket av 29. januar 2019.

Saken sendes fylkesmannen som avgjørende organ.

SAKEN I KORTE TREKK

Arkitektkontoret Anne Grete Hansteen har på vegne av Magnus Nicolay Kjølner Nielsen søkt om tilbygg til enebolig, bruksendring av garasjebygg, etablering av underjordisk garasje og ombygging til tomannsbolig.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Preståsen, planID 1936003. Planen er uten tegnforklaring eller bestemmelser. Inntegnet i planen er byggelinje som angir bebyggelsens avstand fra vei. Hensikten med byggelinjen er å ivareta åpne områder mellom byggelinjen og veien. Omsøkte tiltak krever dispensasjon fra reguleringsplanens byggelinje.

Søknaden om dispensasjon er begrunnet med at 5 av 26 nåværende boliger i Preståsen ikke følger byggelinjen, Preståsen nr. 11, 12, 13,16 og 17. Nåværende garasjetilbygg er godkjent 28. mars 1993, og fasadeuttrykket blir opprettholdt. Intensjonen i planen med åpenhet og grønt opprettholdes da ny garasje legges under terreng med tykt nok jordlag over konstruksjonen til at gress, lave vekster og trær kan gro, og lignende terreng som nåværende blir etablert.

Opprinnelig søknad ble avslått 13. november 2018 pga krenkelse mot vei og antall boenheter.

Revidert søknad inneholdt blant annet endringer ved at garasjetilbygget ble senket og antall boenheter redusert til to.

Bygningssjefen ga rammetillatelse med dispensasjon fra regulert byggelinje i vedtak av 29. januar 2019. Vedtaket er blant annet begrunnet med at garasjetilbygget ikke vil være synlig for omgivelsene med unntak av innkjøringsporten og nedkjøringen til denne. Jordoverdekningen på 0,6 meter muliggjør reetablering av grøntanlegg/beplantning, selv om de nye adkomstveiene på eiendommen vil kunne gi en negativ virkning på området visuelle kvalitet. Etter en konkret vurdering kom bygningssjefen til at tiltakets visuelle virkning er så beskjeden at hensynet bak byggelinjen ikke tilsidesettes vesentlig, og fordelene ved at parkering skjules under bakken total gjør at fordelene er klart større enn ulempene.

Vedtaket ble påklaget av Hans Wilhelm Fürst på vegne av Hans Olav Fürst i brev av 20. februar 2019. Korrigert klage er mottatt 26. februar 2019 og utfyllende klage er mottatt 11. mars 2019. For øvrig har klager sendt inn merknader til tiltaket underveis i byggesaken som utfyller klagen, vi viser til sakens vedlegg.

Klager anfører blant annet at Bærum kommune er inhabil til å behandle både klagesaken og byggesaken, at bebyggelsen på Preståsen 17 er ulovlig på grunn av avstand til nabogrensen og delvis er bygget på annen manns grunn, at utnyttelsen av eiendommen kun kan skje i tråd med reguleringsplanens byggelinje og at vilkårene for dispensasjon fra byggelinjen ikke er oppfylt. Videre vises det til at innkjørsel til underjordisk garasje av estetiske grunner anbefales flyttet til eksisterende innkjørsel og at garasjen må senkes ytterligere for å unngå oppfylling av terreng. Vi viser for øvrig til klagen, samt utfyllende brev tilhørende klagen, i sin helhet.

Klager har bedt om utsatt iverksettelse av vedtaket. Kommunen har i brev av 15. mars 2019 besluttet at det ikke gis utsatt iverksettelse.

Vedlegg:

Fullmakt med vedlegg	4360091
Klage over vedtak	4370274
Redegjørelse	4377798
E-post	4378519
Svar- anmodning om utsatt iverksettelse og oppnevning av settekommune	4382460
Rammetillatelse med dispensasjon - Preståsen 17 - tilbygg - omgjøring av enebolig til tomannsbolig	4308322
Plan garasjekjeller	4306687
Situasjonsplan med avkjørselstrekant	4315173
Plan 1. etasje	4315164
Plan 2. etasje	4315165
Snitt	4315170
Snitt og tverrprofil	4315167
Fasade nordvest	4315162
Fasade sydøst	4315166
Fasade sydvest	4315168
Fasade nordøst	4315169

Utomhusplan	4315172
Opprinnelig byggemelding snitt	4315171
Revidert plan underetasje	4315163
Tilleggs kommentarer til nabomerknad	4044611
Følgebrev	4122204
Merknad fra Byggmann Arkitektkontoret Hans W Furst	4122205
Nabomerknad - Preståsen 17 - tilbygg - omgjøring av enebolig til tomannsbolig	3914925
Kommentarer til byggemelding - Preståsen 17	3914926
Merknader fra Byggmann arkitektkontoret Hans W. Fürst	3972475
Merknader til dispensasjonssøknad - Preståsen 17 - tilbygg - omgjøring av enebolig til tomannsbolig	3985884
Kopi til Fylkesmannen	4360090
Søknad om dispensasjon	4275903

DEL 2 – MER OM SAKEN

Rådmannens merknader:

Rådmannen vil innledningsvis kommentere klagers anførsler om at bebyggelsen på Preståsen 17 er ulovlig ved at den ligger innenfor avstandskravet til nabogrense, og delvis på annen manns grunn.

Lovligheten av eksisterende bebyggelse, og eventuell ulovlighetsoppfølging er behandlet av kommunen ved Planutvalget i møte 30.08.2007. Fylkesmannen har uttalt seg om saken i brev med referanse 2008/17876 FM-J.

I behandlingen beslutter Planutvalget at det ikke er grunnlag for ulovlighetsoppfølging. Beslutningen om å ikke forfølge en ulovlighet er en prosessledende beslutning som ikke kan påklages. Det fremkommer ikke nye opplysninger i nåværende klage, utover at klager ønsker en ny behandling av ulovligheten og at det anføres at bebyggelsen som helhet må vurderes ved den nye søknaden. Rådmannen ser ingen grunn til at en behandling av dette skal gjenopptas, og heller ikke at dette er relevant for denne klagesaken. Kommunen ved Planutvalget har tidligere tatt stilling til spørsmålet, og besluttet å ikke foreta ulovlighetsoppfølging.

Rådmannen vil av denne grunn ikke gå nærmere inn på de anførsler i klagen som gjelder eksisterende bebyggelse og ulovlighetsoppfølging. Det som skal vurderes i denne saken er hvorvidt vilkårene for å gi dispensasjon fra reguleringsplanens byggelinje er oppfylt for tiltaket slik det er omsøkt og gitt tillatelse til i vedtak av 29. januar 2019.

Habilitet

Klager har anført at Bærum kommune er inhabil til å behandle byggesaken, og følgelig klage på byggesaken, ettersom Bærum kommune er part i saken pga godkjenningsvedtaket på P17 som ikke er i henhold til reguleringsplanen og pbl. Det vises til at Bærum kommune vil unngå erstatningssøksmål, hvilket antas å påvirke saksbehandlingen. Spesifikt vises det til at bebyggelsen på Preståsen 17 kan forhindre et tilbygg på Preståsen 15, og at eier av Preståsen 15 kan rette erstatningssøksmål mot Bærum kommune for tapet verdien av dette vil kunne være. Videre pekes det på at Bærum kommune er medansvarlig for ulovlighetene på Preståsen 17, og derfor har økonomisk interesse av at det ikke gis rettingspålegg mot Preståsen 17 for å unngå

erstatningssøksmål fra dem.

Rådmannen vil bemerke at forvaltningslovens regler om inhabilitet (§6) retter seg mot den enkelte tjenestemann i forvaltningen. Bærum kommune som juridisk person kan ikke etter forvaltningslovens regler være inhabil. Det kan i teorien tenkes at en kommune har så sterke privatøkonomiske interesser at det er grunnlag til å utgjøre særegne forhold som kan svekke tilliten til den enkelte tjenestemann i kommunen, eller at det direkte kan utledes som utenforliggende hensyn som er vektlagt i et vedtak, men rådmannen kan ikke se at det er noe grunnlag for dette i denne saken. Videre vil vi påpeke at kommunen som bygningsmyndighet jevnlig treffer avgjørelser som kan føre til verditap for naboeiendommer, eller som kan føre til tap ved ulovlighetsoppfølging. Som myndighetsutøver kan også kommunen få rettet erstatningssøksmål mot seg. Etter rådmannens vurdering faller det på sin egen urimelighet at et varsel om søksmål mot kommunen som bygningsmyndighet skal føre til inhabilitet for samtlige tjenestemenn i kommunen.

Dispensasjon fra byggelinje

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for Preståsen, planID 1936003, med ikrafttredelsesdato 25. juni 1936. Planen er uten tegnforklaring og bestemmelser. På plankartet er det inntegnet en byggelinje som angir plassering av bebyggelsen på de enkelte eiendommene og avstanden til vei. For omsøkte tiltak er deler av tilbyggene samt underjordisk garasje plassert nærmere vei enn byggelinjen. Det er også søkt om bruksendring av eksisterende garasjetilbygg.

Det er ikke tvil om at reguleringsplanens byggelinje er bindende for tiltak i reguleringsområde, og at tiltaket krever dispensasjon. Søker har begrunnet dispensasjonssøknaden med at det er flere eksempler på boliger i Preståsen som ikke følger byggelinjen, blant annet nr. 11, 12, 13, 16 og tiltakseiendommen. Garasjetilbygget på Preståsen 17 ble godkjent av Bærum kommune 28. mars 1993, og de nye tiltakene vil opprettholde det oppsluttende fasadeuttrykket. Intensjonen i planen med åpenhet og grønt rundt bygningen opprettholdes, da garasjen under terreng får tykt nok jordlag over konstruksjonen til at gress og lave vekster kan gro.

Klager har anført at utnytting av utbyggingspotensialet for eiendommen kun kan skje bak byggelinjen og innenfor kravet om minst 10 m mellom bebyggelsen. Det vises til de visuelle kvaliteter ved åpenhet/vegetasjon foran bebyggelsen på rekke, i lik avstand fra gateløpet, og at de funksjoner som omsøkte tilbygg tilfører eiendommen også kan inkorporeres i et tilbygg plassert bak byggelinjen i tråd med reguleringsplanen. Videre vises det til at bebyggelsen foran byggelinjen skaper presedens, og at det er foretatt ulik behandling av naboeiendommer.

Bygningssjefen har i sitt vedtak vist til Fylkesmannens vedtak av 16. november 2012 (ref 2011/15272-12 FM-J), som gjaldt klagesak på Preståsen 15, der det uttales følgende: *«Fylkesmannen er enig med kommunen i av at hensynet bak byggelinjen har vært å sikre åpne områder mellom byggelinjen og veien. Det kan imidlertid stilles spørsmål ved om hensynet bak byggelinjen gjør seg gjeldende med lik styrke som den gangen planen ble vedtatt. Fylkesmannen viser i denne sammenheng til at planen er svært gammel, og at byggelinjene i planområdet er fraveket en rekke ganger.*

I deler av planområdet, særlig eiendommene nord for Homansvei og sør for Preståsen, er byggelinjen fraveket i et slikt omfang og antall at hensynet bak byggelinjen i liten grad lenger kan anses å gjøre seg gjeldende med lik styrke som den gang planen ble vedtatt. I området nord for Preståsen er ikke avvikene fra byggelinjen like omfattende som i planområdet for

øvrig. Fylkesmannen finner i denne relasjon grunn til å bemerke at avviket fra reguleringsplanens byggelinje over tomt 3, 4, 5 og halve tomt 6 står i en særstilling. Byggelinjen for disse tomtene ble fraveket allerede i 1938, da mer som en planendring hvor bygningene ble tillatt lagt i flukt med byggelinjen for tomt 7, 8 og andre halvdel av tomt 6. Dette er imidlertid ikke avgjørende.

Det avgjørende er etter Fylkesmannens syn omfanget av avviket fra byggelinjene for naboeiendommene, Preståsen 17 og 13, reguleringsplanens tomt 7 og 9. Det er etter Fylkesmannens syn vanskelig å se at hensynet bak byggelinjen på den omsøkte eiendommen gjør seg gjeldende med en slik styrke som kommunen synes å legge til grunn, all den tid det er gitt tillatelse til relativt omfattende avvik fra byggegrense for boligbygninger på naboeiendommene.»

Bygningssjefen har videre vurdert det slik at tiltakets visuelle virkning er så beskjeden at hensynet bak byggelinjen ikke tilsidesettes vesentlig. Av samme grunn, samt fordelene ved at bilparkeringen for de to boenhetene skjules under bakken, anser bygningssjefen at fordelene er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Rådmannen slutter seg i det vesentlige til bygningssjefens vurdering av at tiltaket ikke fører til at hensynene bak byggelinjen blir «vesentlig tilsidesatt», jf. Pbl. § 19-2. For tilbyggene vil disse kun i liten grad overskride byggelinjen, og de er i sin helhet bak tidligere godkjent tilbygg. Fasadeuttrykket mot vei forblir mye det samme som før, og ut fra tegningene vil tilbyggene i stor grad plasseres med cirka samme avstand mot vei som bebyggelsen i Preståsen 11, 13 og 19. Underjordisk garasje plasseres under bakken med tilstrekkelig jorddybde til at det kan beplantes på toppen, og vil gi beskjedne visuelle innvirkninger selv om denne plasseres en god del nærmere vei enn byggelinjen.

Når det gjelder vurderingen av om fordelene er «klart større enn ulempene etter en samlet vurdering», taler ordlyden for at det må foreligge en klar interesseovervekt for at dispensasjon skal kunne gis.

Sivilombudsmannen har tidligere uttalt at det ikke er tilstrekkelig at tiltaket medfører beskjedne ulemper, det må også kunne påvises konkrete og relevante fordeler ved dispensasjon som har stor vekt (SOM 2011-1023, SOM 2015-3269). Videre er det uttalt at generelle fordeler som utbyggerinteressen, ønske om utvidelse av boligen og flere soverom er relevante hensyn i den grad de sammenfaller med de generelle hensyn plan- og bygningsloven skal ivareta, men at svært generelle fordeler som kan påberopes i enhver sak om dispensasjon ikke kan tillegges særlig vekt i dispensasjonsvurderingen (SOM 2014-2104).

Rådmannen er i likhet med bygningssjefen av den oppfatning at tiltaket som omsøkt i liten grad medfører merkbare ulemper for naboer eller for strøkets visuelle kvaliteter. Det er bemerket at de nye adkomstveiene på eiendommen vil kunne gi en negativ virkning på de visuelle kvaliteter, som vil være en ulempe.

Tiltakshaver har anført som fordel at intensjonen i planen blir opprettholdt ved at garasjen under terreng får tykt nok jordlag til at lignende terreng som nåværende blir etablert. Videre har bygningssjefen vist til at det er en fordel at bilparkeringen for de to boenhetene skules under bakken.

Rådmannen vil peke på at tiltaket som omsøkt er innenfor krav til utnyttelse som følger av § 2.2 e) i

bestemmelsene til kommuneplanens arealdel, og at tiltaket for øvrig oppfyller krav til høyder, avstand til vei (på reguleringsplanens vedtagelsestidspunkt) og avstand til nabogrense. Tiltaket vil etter rådmannens vurdering gi en god forming av de bygde omgivelser på eiendommen, og sikre en utnyttelse med god funksjonalitet som er godt innenfor eiendommens utnyttelsesgrad. Tiltaket slik det er omsøkt bygger utpå eksisterende fasader mot vei, og vil i svært liten grad utgjøre en forskjell på eiendommens visuelle uttrykk mot vei. Det er riktig som klager skriver at deler av eiendommen vil kunne utnyttes i tråd med reguleringsplanens byggelinje dersom det ble utvidet mot vest og nord, men dette vil etter rådmannens synspunkt gi en mindre funksjonell utnyttelse av eiendommen og en utnyttelse mot Preståsen 19 vil i tillegg gi et lengre fasadeuttrykk mot vei.

Fordelene ved tiltaket er i utgangspunktet stort sett av generell art, slik fordeler ved dispensasjonsvurderinger ofte er, men i denne saken er det lagt vekt på at reguleringsplanen er svært gammel og, selv om den er bindende, må sies å være svekket med nyere tids utbygginger. Tiltaket som omsøkt vil gi eiendommen en tilsvarende bebyggelse mot vei som det er flere eksempler av både i umiddelbar nærhet (Preståsen 11, 13 og 19), og for øvrig i planområdet. Eiendommen tilføres konkrete og relevante fordeler ved at den får en økt funksjonalitet og gode kvaliteter i tråd med utbyggers ønsker. Sett i sammenheng med de beskjedne ulempene har rådmannen i likhet med bygningssjefen kommet til at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Når det gjelder klagers anførsler om brudd på likhetsprinsippet kan ikke rådmannen se at dette får betydning for sakens utfall. Det er foretatt en konkret vurdering av om det kan gis dispensasjon for bygging i strid med byggelinjen på Preståsen 17. At det tidligere er gitt uttalelser eller avgjørelser for Preståsen 15 der utfallet av dispensasjonsvurderingen har ført til et annet resultat, er ikke tilstrekkelig grunnlag til at nåværende dispensasjonssøknad må avslås. Dersom Preståsen 15 skulle søke om et tiltak som er likt faktisk og rettslig som i denne søknaden, med dette menes tilsvarende fordeler og ulemper, vil derimot likebehandlingshensyn kunne vektlegges ved behandlingen av den søknaden.

Klager har videre anført at underjordisk garasje må senkes tilsvarende avviket mellom tegnet terreng og virkelig terreng for å oppnå 60 cm overdekning, slik at ferdig resultat får nok jordoverdekning ved tilbakeføring av terrenget til eksisterende terrenghøyde.

Rådmannen vil vise til tegningsgrunnlaget som er vedlagt godkjent rammetillatelse, som viser en beskjeden heving av terreng opp mot det eksisterende. Etter rådmannens synspunkt kan det stilles spørsmål ved om en slik mindre heving av terrenget er i strid med byggelinjen ettersom området beholdes grønt og åpent. Uavhengig av dette omfattes tiltaket av den gitte dispensasjonen fra byggelinjen, og fordelene ved å få plassert bilparkering skjult under terreng og utnyttet areal samtidig som grøntareal og uteareal beholdes for eiendommen anses som klart større enn ulempene en slik mindre heving av terrenget vil medføre.



Dato: 30.04.2019 Arkivkode: GBR-90/34, N-504 Bilag nr: Arkivsak ID: 19/3315 J.post ID: 19/82179
Saksbehandler: Bente Huser Hostad
Saksansvarlig: Jannike Hovland

Behandlingsutvalg	Møtedato	Politisk saksnr.
Planutvalget	09.05.2019	068/19

Blåknappen 8 - behandling av klage på bygningssjefens vedtak 18.01.2019 - tilbygg til enebolig

Rådmannens forslag til vedtak:

Planutvalget slutter seg til rådmannens begrunnelse, og omgjør ikke vedtaket av 18.1.2019.

Saken sendes Fylkesmannen som avgjørende organ.

SAKEN I KORTE TREKK

Tiltakshaverne Christoffer Lange og Rannveig Mølmen Nergården søker om dispensasjon fra reguleringsplanen til utvidelse av veranda og tilbygg som utvider stuen.

Bygningssjefen avsto søknaden i vedtak datert 18.1.2019, da det ikke ble gitt dispensasjon. Det er særlig vektlagt at tiltaket vil gi en fasadeendring som ikke ivaretar hustes karakteristiske arkitektonisk utforming som er typisk for dette området der bebyggelsen har et enhetlig preg.

Tiltakshaverne påklagde vedtaket den 06.02.2019, der det bl.a. anføres at utvidelse av stuen vil muliggjøre innsetting av en mer miljøvennlig peisinnatts som gir mer varme, samtidig som brannsikkerheten bedres ved at sofaen kan plasseres lenge fra peisen. Tilsvarende løsning og fasadeendring er godkjent for mange andre boliger i området.

Rådmannen har justert rettsanvendelsen da lovens krav til visuell kvalitet ikke er oppfylt, og en kan heller ikke se at klagen frembringer nye anførsler eller forhold som tilsier at vedtaket bør endres. Vedtaket bygger på en forsvarlig skjønnsmessig vurdering og det foreligger ikke usaklig forskjellsbehandling. Det anbefales at klagen ikke tas til følge.

Vedlegg:

E-post	4333539
Avslått søknad med dispensasjon - Blåknappen 8 - tilbygg	4304866
Situasjonsplan	4211256
Øvre plan	4211258
Fasade vest	4211334
Fasade syd	4211335
Fasade nord	4211336
Klage over vedtak - Blåknappen 8 - tilbygg	4333538
Eksisterende fasade vest	4211337
Foto	4211260
Dispensasjonssøknad	4211259
Reguleringsplan 1959308	4432387
Reguleringsbestemmelser 1959308	4432388

DEL 2 – MER OM SAKEN**Sakens faktiske side:*****Tiltaket***

Tiltaket er en utvidelse og fasadeendring av eksisterende enebolig. Eksisterende verandaer i syd og vest slås sammen til én veranda. Den sammenslåtte verandaen utvides 1m utover i forhold til dagens veranda mot vest. Det foreligger nabosamtykke til plassering nærmere nabogrense mot sør. Halve verandaen i front fjernes og ytterveggen flyttes utover slik at stuen blir større. Det settes inn en skyvedør i fasaden mot vest, og verandaens rekkverk endres. Noen innvendige endringer, utskifting av flere vinduer.

Det søkes dispensasjon fra reguleringsplanen som ikke viser utvidelsesmuligheter. Dispensasjonssøknaden begrunnes med at *regulerings-/bebyggelsesplanen for området er fra 1960 og ingen av verandaene som tilnærmet alle husene har i dag ser ut til å være inntegnet på dette kartet. Det er gitt tillatelse for flere lignende tilbygg i planområdet.*

Reguleringsmessig status

Eiendommen omfattes av reguleringsplan R1959-308 "Kolsås" (trådt i kraft 17.9.1960). Tiltakseiendommen utgjør reguleringsplanens parsell 38. For øvrig gjelder kommuneplanens arealdel 2017-2035 (trådt i kraft 04.04.2018), hvor bestemmelsene § 2.2. d, blant annet sier:

For boligområder som er detaljert tegnet i plankartet eller der det er vedtatt bebyggelsesplan, skal den bebyggelsen som er tegnet i vedtatt plankart utgjøre den maksimale bebyggelsen. Områder som opprinnelig ble bygget ut under ett er å betrakte som ferdig utbygd, dersom reguleringsplan ikke åpner for tilbygg/påbygg.

Sakens gang

Søknaden ble mottatt 26.10.2018.

Det er ikke opplyst at det foreligger nabomerknader.

Nabo mot sør har samtykket til at utvidelse av veranda kan komme/plasseres 2,1 meter fra nabogrense mot gbnr 90/33.

Bygningssjefens vedtak

Bygningssjefen ga ikke dispensasjon fra reguleringsplanen, og avsto søknaden i vedtak datert 18.1.2019. Bygningssjefens vurdering hitsettes:

«Dispensasjon fra reguleringsplan

Reguleringsplanen viser bebyggelsens omriss og plassering i detalj, og angir blant annet husplassering, møneretning og plassering av garasjer. Bebyggelse inntegnet i vedtatt plankart utgjør den maksimale bebyggelsen. Området er bygd ut under ett og ansees som ferdig utbygd, jf. § 2.2 d) i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel. Planen åpner ikke for tilbygg/påbygg. Ytterligere utvidelser er i strid med reguleringsplanen 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.

Hensikten med detaljerte reguleringsplaner, er å sette en ytre ramme for, eller konkret bestemme, bygningsvolum og bygningsplassering i området. Detaljplan styrer fortettingen i et område, og sikrer et ordnet bebyggelsesmønster, visuelle kvaliteter i den enkelte bygning og bygningene imellom, atkomst, uteoppholdsarealer og parkering. Gjeldende kommuneplan (vedtatt i 2018) har styrket de eldre reguleringsplanene, bla gjennom bestemmelsenes § 2.2 d).

Huset ligger i et område med enkle hus med god fasadeutforming hvor vestfasaden er spesielt eksponert. Boligene har en klar inndeling av fasader og spesielt viktig er vestfasaden på grunn av områdets enhetlige karakter og husenes plassering i terrenget. Hustypen har et karakteristisk sprang i vestfasadene og en veranda langs ca 2/3 av fasaden (opprinnelig dybde ca 1,25 m). Bygningssjefen finner at omsøkte tiltak ikke ivaretar husets karakteristiske arkitektoniske utforming som er typisk for dette området. Hensikten med reguleringsplanens rammer settes til side i noen grad, men ikke nødvendigvis i vesentlig grad.

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.

Det vil være en ulempe for de forhold reguleringsplanen skal ivareta dersom det tillates endringer som ikke ivaretar husets opprinnelige arkitektoniske utforming, spesielt ved at deler av verandaen bygges inn og endrer det langsgående fasadeelementet som verandaen er.

Bygningssjefen kan ikke se noen fordeler ved å dispensere i dette tilfellet utover at tiltakshaver får en noe større stue og veranda. Behovet for større og mer hensiktsmessig veranda, med bla mulighet for å ha sittegruppe i kveldssol, vil i stor grad kunne ivaretas dersom tiltakshaver omarbeider sitt prosjekt, i tråd med bygningssjefens anbefalinger, se avsnitt Eventuelt revidert søknad.

Dispensasjonssøknaden avslås med bakgrunn i ovennevnte vurdering. Søknad om tiltak avslås, da nødvendig dispensasjon ikke gis.

Øvrige omsøkte dispensasjoner

Det er søkt om dispensasjon fra avstand til nabogrense. Det er ikke behov for vurdering av dette dispensasjonsforholdet/-søknaden da det foreligger nabosamtykke.

Det er også søkt dispensasjon fra grad av utnyttning (BYA 20%). Tiltaket er ikke i strid med tillatt grad av utnyttning 20%, slik at det er heller ikke behov for å vurdere dette dispensasjonsforholdet/-søknaden.

Vurdering av likebehandling

Det vises til at Blåknappen 7 har fått godkjent et tilnærmet likt tiltak som omsøkt.

Bygningssjefens kommentar: Da den saken ble behandlet var det tidligere kommuneplan som var gjeldende (KP 2010-2020) hvor grad av utnyttning 20%BYA var styrende for denne reguleringsplanen. Senere kommuneplan har styrket de eldre reguleringsplanene ved bla bestemmelsenens § 2.2. d). Den reguleringsmessige situasjonen er dermed ikke lik for disse to sakene.

Naturmangfold

I kommunens kartbase er det ikke funnet registreringer av utvalgte naturtyper, prioriterte arter, rødlistearter eller "annen natur" på tomte hvor tiltaket søkes utført. På bakgrunn av dette vurderes kravet i naturmangfoldlovens (nml) § 8 for oppfylt, da saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap. Ytterligere vurdering etter nml §§ 9-12 er ikke nødvendig i dette tilfellet.

EVENTUELL REVIDERT SØKNAD

Ved evt revidert søknad er det viktig å opprettholde eksisterende sprang i fasade mot vest, dvs ikke bygge inn deler av stuen. Det åpnes for utvidelse/forlengelse av veranda rundt hushjørne da dette ser ut til å være et prinsipp som er godkjent på feltet tidligere. Nabo har samtykket til plasseringen. Bygningssjefen vurderer at en slik luftig verandakonstruksjon, delvis i 4m-sonen mot nabo, kan aksepteres da kan den i liten grad vil virke fortettende. Det anbefales å opprettholde fasadeliv på veranda mot vest som i dag, evt kan en utvidelse på inntil maks 2m ut fra vegg aksepteres. Endring av vindu-/dørformat i forhold til de eksisterende er ikke ønskelig. Ny skyvedør anbefales derfor innpasset innenfor eksisterende vindusmål slik at det «går opp». Modernisering av rekkverk som foreslått kan aksepteres forutsatt at at det blir samme utforming hele veien.

Det er ikke innsendt snitt-tegning. Det er ikke bedt om det da søknaden likevel avslås. Ved revidert søknad bes det innsendt snitt-tegning».

Klagen

Vedtaket ble påklaget av tiltakshaverne Christoffer Lange og Rannveig Mølmen Nergården i udatert brev innsendt pr. e-post den 06.02.2019. Underskrevet klage ble ettersendt 13.2.2019.

Det vises til klagen i sin helhet. Hovedanførselene kan kort oppsummeres:

- Det anføres at de ikke fikk svar på sin anmodning om forhåndskonferanse, noe kommunen plikter og avholde inne 2 uker. Dette har bidratt til at søknaden ikke er opplyst på punkter kommunen har stort fokus på, som fasadeendringen og reguleringsplanen. Det er derfor nødvendig å belyse saken ytterligere i klagen.
- Hovedpoenget bak ønske om å flytte vegg er å kunne sette inne en mer miljøvennlig peisningsanordning som gir mer varme. Pga hustypens planløsning vil sofaen med dagens løsning komme delvis foran peisen, noe som er en dårlig og dels brannfarlig løsning, som vil endres dersom ytterveggen (og sofaen) flyttes 1 meter lenger ut. De fleste andre boliger innenfor reguleringsplanen har tilbygg langs husenes sørfasade, som gjør at de unngår problemstillingen ovenfor. Vi ønsker ikke å lage et slik tilbygg, da det vil stenge åpenheten til hagen på husets østside. Et annet aspekt er at vi ønsker å utbedre isolasjonen med nye vinduer og yttervegg.
- Det anføres å være kunstig å benytte reguleringskartet fra 1960 som fasit for hvordan området skal se ut i 2019. En gjennomgang viser at ingen av de 53 eiendommene innenfor reguleringsplanen er slik som på kartet fra 1960 i dag. De fleste endringene er store tilbygg, noen mindre frittstående bygg og flere garasjer. Så og si alle vestfasadene er endret. Det er også vanskelig å forstå hvilke forhold i reguleringsplanen som skal ivaretas med hensyn til arkitektonisk utforming når bebyggelsen er helt forandret i forhold til det planen viser, samtidig som planen ikke sier noe om utforming av husenes fasader.
- Det virker som hovedårsaken i avslaget på søknaden koker ned til at vår ønskede nye fasade vil bryte med områdets enhetlige karakter i vestfasadene, og da spesielt verandaene og spranget. Faktum er imidlertid at utformingen av vestfasadene er veldig forskjellige i dag. Flesteparten av husene har et tilbygg på sørfasaden, som er løst på mange forskjellige måter og gir vestfasadene ulike uttrykk. Ikke minst påvirkes vestfasadene av de forskjellige materialvalgene som er gjort. Det finnes glassrekkverk, nettinggjerd som rekkverk, stående panel, liggende panel osv. Vi ønsker som nevnt i søknaden å bruke materialene som flesteparten av husene har valgt. Vi vil bevare panelstørrelse og retning på kledningen på huset, i tillegg ha liggende lektere på verandaen som de fleste nyere moderniseringer i området har.
- Vi mener det er beviselig feil å påstå at vestfasaden i søknaden vår bryter med den enhetlige utformingen i området. Som eksempel kan vi bruke de fire eiendommene vi grenser til:
 - Blåknappen 10 (90/33): På vestfasaden finnes det ikke noe sprang som bygningssjefen refererer til. Her går hele husveggen i én rett linje langs hele fasaden, da stua er bygd ut i hele sin lengde.
 - Løkenlia 39 (90/35): Her har verandaen i vestfasaden et utstikk som gjør det vanskelig å se den to 2/3 dels dekkende verandaen det refereres til.
 - Blåknappen 7 (90/26): Har en veranda som dekker hele husets vestfasade og dermed heller ikke den to 2/3 dels dekkende fasaden bygningssjefen refererer til.
 - Blåknappen 9 (90/27): Her har også verandaen et utstikk, noe tilsvarende som i Løkenlia 39. Her er det også et overbygg over verandaen som ingen av de andre husene har.
- Selv med de nye kommuneplanen, anføres det at klagers tiltak må behandles likt med naboens tiltak i Blåknappen 7, når arkitektur og enhetlig utforming også tidligere var en del av evalueringen for å få dispensasjon. Det vises også til byggesak i Løkenlia 20 (Arkivsak

17/28365). Denne er ikke i samme reguleringsplan som vår bolig, men bestemmelsene er like som i vår reguleringsplan og den er fra akkurat samme tid. (Reguleringsplan ID: 1957074). I denne saken er det gitt tillatelse til to tilbygg og andre fasadeendringer som vi mener gir større fasadeendringer enn i vårt ønskede tiltak. I denne saken uttaler planutvalget 1.2 2018: *«Planutvalget har vektlagt at de to tilbyggene er svært små og at de ikke vil endre den enhetlige bebyggelsen i særlig grad.»*

- Vi mener det bør vektlegges at det skal være enklere å få dispensasjon fra en eldre plan enn en nyere plan.

RÅDMANNENS MERKNADER:

Innledningsvis kan rådmannen bemerke at bygningssjefen i e-post den 20.2.2019, beklaget og forklarte situasjonen for at anmodningen om forhåndskonferanse ikke ble besvart innen 2 uker.

Utvidelse av veranda og utvidelse av stuen er i strid med reguleringsplanen fra 1960 som viser bebyggelsen detaljert på plankartet, samtidig som reguleringsbestemmelse § 3 bestemmer at bebyggelsen skal plasseres som vist på reguleringsplanen. Reguleringsplanen viser ikke utvidelsesmuligheter. Kommuneplanen (vedtatt 4.4.2018) § 2.2 bokstav d, anviser i slike tilfeller at bebyggelsen som er vist på plankartet angir maksimal bebyggelse på eiendommen. Omsøkt utvidelse av bebyggelsen er derfor avhengig av at det gis dispensasjon fra reguleringsplanen. Feltet er bygget ut under ett, slik at eiendommen også er fullt utbygget i henhold til dette alternativet i kommuneplanen, slik bygningssjefen viser til i vedtaket.

Visuelle kvaliteter

I vedtaket er det lagt stor vekt på at omsøkt tiltak vil endre det enhetlige uttrykket som boligene har, særlig på fasadene mot vest hvor endringen kommer. Som det vises til i klagen, har ikke reguleringsplanen bestemmelser om bygningenes utforming. Det er likevel ikke tvilsomt at visuelle kvaliteter er et viktig forhold i saken, som skal vurderes i henhold til plan – og bygningsloven § 29-2, som lyder:

Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering».

Selv om bygningssjefens vurdering av visuelle kvaliteter er inntatt i dispensasjonsvurderingen, så er det foretatt en fullstendig vurdering i henhold til plan- og bygningslovens krav til visuelle kvaliteter, som hitsettes:

«Huset ligger i et område med enkle hus med god fasadeutforming hvor vestfasaden er spesielt eksponert. Boligene har en klar inndeling av fasader og spesielt viktig er vestfasaden på grunn av områdets enhetlige karakter og husenes plassering i terrenget. Hustypen har et karakteristisk sprang i vestfasadene og en veranda langs ca 2/3 av fasaden (opprinnelig dybde ca 1,25 m). Bygningssjefen finner at omsøkte tiltak ikke ivaretar husets karakteristiske arkitektoniske utforming som er typisk for dette området».

Etter dette er konklusjonen at tiltaket ikke har gode visuelle kvaliteter i forhold til de bygde

omgivelsene, fordi fasadeendringen vil bryte med boligenes opprinnelige fasadeuttrykk, som en vurderer vil svekke det enhetlige preget bebyggelsen har i reguleringsområdet. Rådmannen vil videre understreke at dette også er et selvstendig avslagsgrunnlag.

Når det i klagen vises til at det er mange boliger som har fått forandret verandaene, så mener bygningsjefen at det fortsatt er mange boliger som har bevart vestfasaden i stor grad, som er et element som er karakteristisk for disse husene, og som en ønsker å bevare fremover. Denne vurderingen ligger under kommunens frie skjønn. Det er grunn til å bemerke at kommunen har hatt større fokus på elementer som bør bevares i eldre enhetlige småhusområder etter at planelementene ble forsterket i kommuneplanen, mens det tidligere var større fokus på kommuneplanens utnyttelsesgrad på 20%BYA. Innstramningen i kommuneplanen var nettopp et svar på at denne utviklingen ble for ensidig, slik at bevaring av enhetlige områder med fokus på visuelle kvaliteter har fått større plass ved vurderingen av om kravet til visuelle kvaliteter er oppfylt og om det skal gis dispensasjon til tilbygg og endringer. Også i denne saken åpnes det opp for endringer for å få en bedre og større veranda, slik bygningsjefen anviser under «Revidert søknad». Selv om det tidligere er godkjent endringer av vestfasadene, ønsker ikke kommunen en videreføring av denne utviklingen. Kommunen kan endre sin praksis uten at det fører til usaklig forskjellsbehandling av denne søknaden. De andre tiltakene er også godkjent før endringen i kommuneplanen kom i 2015.

Dispensasjonsvurderingen

Da reguleringsplanen ikke åpner opp for tilbygg, er tiltaket også betinget av dispensasjon fra planen. Adgangen til å dispensere fra reguleringsplaner og kommuneplanen 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. Vilkåret «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.

(.....)

Ut fra tiltakets størrelse er rådmannen enig i bygnings sjefens vurdering om at en dispensasjon ikke vil sette hensynene bak reguleringsplanen vesentlig til side, sett hen til bl.a. hensynene for å styre fortettingen i området. En utvidelse av bebyggelsen i strid med reguleringsplanen, vil likevel sette reguleringsplanen til side i stor grad fordi utbyggingen vil endre boligens karakteristiske uttrykk og fordi eiendommen allerede har fått tilbygg på begge gavlveggene, både mot nord og sør, samt at del av en dobbelgarasje som deles med naboeiendommen. Eiendommen er med dette fortettet i langt større grad enn det planen åpner opp for. Selv om kommuneplanen tidligere overstyrte reguleringsplanen med 20 %BYA, så har eiendommen i dag en utnyttelse på 24,16%BYA, mens utvidet veranda vil øke BYA til 25,88%, slik det er opplyst i søknaden. Selv om 20%BYA ikke gjelder for eiendommen, så viser dette at eiendommen har et større bebygd areal enn det som ellers er gjeldende i småhusområdene. En kan i denne sammenheng heller ikke vektlegge at en disponerer del av naboeiendom (militært område). Selv om tiltaket i seg selv ikke er så stort, så vil en ytterligere utvidelse av bebyggelsen på eiendommen, sette hensynene bak planen til side. Det er likevel grunn til å merke seg at bygnings sjefen til tross for den høye utnyttelsen på eiendommen, åpner opp (i avsnitt om revidert søknad) for en utvidelse av verandaen mot nabogrensen, da en slik luftig verandakonstruksjon i liten grad vil virke fortettende og flere andre også har fått tilsvarende utvidelser.

Når hensynene bak planen ikke blir satt vesentlig til side, blir spørsmålet om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det er en ulempe at eiendommen utbygges ytterligere i strid med planen. En ytterligere utbygging vil også kunne svekke planen som styringsverktøy, som særlig gjør seg gjeldende etter kommuneplanens innstramning for tolkning av eldre reguleringsplaner. Det er også vektlagt som en stor ulempe at tiltaket/dispensasjonen ikke ivaretar husets opprinnelige arkitektoniske utforming, spesielt ved at deler av verandaen bygges inn og endrer det langsgående fasadeelementet som verandaen er. Da bebyggelsen er enhetlig, vil en dispensasjon kunne få uheldige presedensvirkninger for tilsvarende utvidelser på de vestfasadene som ennå har bevart det opprinnelige visuelle uttrykket, som vil åpne opp for en videre utvikling som kommunen ikke ønsker. Et ønske om større stue og veranda, er i utgangspunktet et generelt forhold som gjør seg gjeldende i de fleste dispensasjonssakene, og tillegges derfor sjeldent særlig vekt i dispensasjonsvurderingen. Økt isolering i yttervegg, ønsket om ny peisinsats og bedre planløsning innvendig der sofa kan plasseres lenger fra ildstedet og som vil gi bedre brannsikkerhet, tillegges heller ikke særlig vekt da tiltakshaver må finne løsninger uten

endringer i vestfasaden. Likevel vil en større, solrik, forbedret veranda forbedre uteoppholdsarealet og gi boligen en forbedret funksjonalitet, noe som er en fordel for boligen i det skånende terrenget. Rådmannen antar at dette er vektlagt som en stor fordel, men som en vil oppnå med den reviderte løsningen som bygningssjefen kan godkjenne.

Fra klagers side er det videre anført at tiltaket ikke vil bli særlig synlig fra bilveien i Blåknappen, og at den fortettende virkningen blir liten da tiltakshaver også disponerer del av areal på utsiden av Kolsås Leir (militært område). Rådmannen kan vanskelig se at de forholdene som her trekkes frem er fordeler som dispensasjonen vil gi. Det er heller ikke tilstrekkelig at tiltaket gir mindre ulemper, da det må foreligge en klar overvekt av positive fordeler, slik også Sivilombudsmannen har lagt til grunn i noen saker. Etter dette kan ikke rådmannen se at det foreligger en kvalifisert overvekt av fordeler for å gi dispensasjon og godkjenne tiltaket, og vilkårene for å gi dispensasjon er ikke oppfylt.

Usaklig forskjellsbehandling

I klagen er det viet stor plass for å underbygge anførselen om at boligenes vestfasader ikke er enhetlige og at klagers søknad må innvilges på lik linje med andre tilsvarende tiltak som er godkjent i planområdet.

Som rådmannen allerede har vært inne på, så mener kommunen at boligenes vestfasader fortsatt er i behold i en slik grad at de bidrar til å opprettholde bebyggelsens enhetlige karakter, der en ønsker å bevare dette opprinnelige fasadeuttrykket som ivaretar husenes karakteristiske arkitektoniske utforming. Med kommuneplanens innstramning av tolkning av eldre planer, så vurderes dette å være kvaliteter i småhusområdet som bør bevares. Tidligere var det større fokus på utnyttelsesgraden i kommuneplanen (20%BYA), selv om det også tidligere var krav til arkitektonisk utforming. Kommunen vil ha rettslig rom til å endre sin tidligere praksis dersom en mener utviklingen går i feil retning, samtidig som søknader som er innvilget tidligere, da heller ikke vil ha presedensvirkninger for søknader som behandles i dag. Rådmannen kan ikke se at det foreligger usaklig forskjellsbehandling, hverken i forhold til den skjønnsmessige vurderingen av visuelle kvaliteter eller i dispensasjonsvurderingen.

Konklusjon

Rådmannen kan ikke se at det i klagen fremkommer nye anførsler eller opplysninger som tilsier at klagen bør tas til følge.



Dato: 29.04.2019 Arkivkode: GBR-44/516, N-504 Bilag nr: Arkivsak ID: 19/5691 J.post ID: 19/85180
Saksbehandler: Jan Erik Danielsen
Saksansvarlig: Jannike Hovland

Behandlingsutvalg	Møtedato	Politisk saksnr.
Planutvalget	09.05.2019	069/19

Terneveien 7 - behandling av klage - takoppløft på bygningens midtparti

Rådmannens forslag til vedtak:

Planutvalget slutter seg til rådmannens begrunnelse, og omgjør ikke vedtaket av 27. februar 2019.

Saken sendes fylkesmannen som avgjørende organ.

SAKEN I KORTE TREKK

Fjord arkitekter har på vegne av S. Landgraff og H. H. Leganger søkt om tilbygg, påbygg, ny internevei og underjordisk garasje. Det er også søkt om takoppløft på takflatene mot syd og nord for hovedbygningen, samt takoppløft fra gavl til gavl på bygningens tilbaketrukne midtparti.

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for Haldenveien 1-7, planID 1971042. Det følger av § 2 i bestemmelsene til planen at «Bebyggelsen skal plasseres i forhold til veier og plasser som vist på planen. Husene skal gruppevis utføres slik at det dannes harmoniske gatebilder. Bygningsrådet kan kreve at hus i samme gruppe blir utført med samme høyde og takvinkel.»

Bygningssjefen avsto søknaden i sin helhet ved vedtak av 27. februar 2019. I avslaget er det vist til at tiltaket krever dispensasjon fra §§ 2 og 5 i reguleringsplanens bestemmelser, og at fordelene ikke anses som klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Når det gjelder takoppløftet på bygningens midtparti er det vist til at *«tomannsboligene i dette enhetlige området består av tre husvolumer med saltak: To boliger som står i flukt med hverandre, og en lavere garasjedel som er forskjøvet i forhold til disse to. Det omsøkte tilbygg/takopplett med kontor vil være et uheldig brudd på denne karakteristiske utformingen.»*

Avslaget ble påklaget av ansvarlig søker i brev av 27. mars 2019. I klagen spesifiseres det at det er avslag på den del av søknaden som gjelder takoppløft fra gavl til gavl på bygningens midtparti som påklages, og at øvrige avslagsårsaker tas til etterretning. Det er sendt inn revidert søknad som imøtekommer kommunens tilbakemeldinger på de øvrige punkter. Når det gjelder takoppløftet på midtparti anfører klager at avslaget virker særdeles urimelig og mangelfullt begrunnet. Det pekes på at det omsøkte takoppløftet på det midtre taket vil være tilbaketrasket i forhold til de øvrige takoppløftene, og vil ikke bryte hovedtakenes vindskier. Tiltaket vil ikke medføre et brudd med det karaktergivende i området. Det vises også til at tilsvarende takoppløft er godkjent mange steder innenfor planområdet, og at det således ikke vil svekke områdetts enhetlige fremtoning i vesentlig grad. Klager fremhever at tiltaket er avgjørende for at rommet innenfor kan brukes som et fullgodt soverom.

Rådmannen vil bemerke at det kun er en enkelt del av tiltaket som er påklaget, og som dermed er gjenstand for vår klagebehandling. En eventuell omgjøring av bygningssjefens avslag på den del av vedtaket som gjelder takoppløftet vil ikke endre avslaget på søknaden i sin helhet, men vil gi tiltakshaver en tillatelse til å oppføre takoppløft på bygningens midtparti slik dette er vist i søknaden. En eventuell omgjøring til tillatelse til takoppløft på bygningens midtparti for denne søknaden vil også etter rådmannens vurdering være instruerende for bygningssjefens vurdering av takoppløft i revidert søknad, i den grad takoppløftet i revidert søknad er av lik utforming og direkte sammenlignbart.

Vedlegg:

Klage over vedtak	4412967
Avslått søknad med dispensasjon - Terneveien 7 - påbygg - tilbygg - underjordisk garasje	4352079
Situasjonsplan	4250260
Plan 1. og 2. etasje	4250258
Snitt A-A og B-B	4250261
Snitt C-C	4250262
Fasade nord og øst	4250264
Fasade sør og vest	4250265
Utomhusplan	4250263

RÅDMANNENS MERKNADER:

Bygningssjefen har begrunnet sitt avslag med at søknaden krever dispensasjon fra reguleringsplanen med bestemmelser, og at vilkårene for dispensasjon ikke er oppfylt. Når det gjelder takopplettet på bygningens midtparti isolert sett er det rådmannens vurdering at dette tiltaket ikke er i strid med reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser. Fylkesmannen har i tidligere vedtak uttalt at gjeldende reguleringsplan kun gir begrensning for bygningskroppen, ikke for takopplettet (vedtak av 10. april 2006 for Terneveien 16).

Bygningssjefen har i sin begrunnelse angående takopplettet hovedsakelig vist til visuelle kvaliteter som årsak til at tiltaket er avslått. Klager har også vist til at de antar at det er estetiske betraktninger som ligger bak avgjørelsen om å avslå dette tiltaket.

Ettersom tiltaket ikke er i strid med reguleringsplanen, må tiltaket vurderes opp mot plan- og bygningslovens § 29-2 som lyder slik:

Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

Dersom et tiltak ikke oppfyller kravet til visuelle kvaliteter i § 29-2 er dette hjemmelsgrunnlag til å avslå tiltaket.

Kravet til visuelle kvaliteter er videre presisert i kommuneplanens arealdel (2017-2035) § 7.1:

Reguleringsplanlegging og bygge- og anleggstiltak skal tilføre nye kvaliteter og/ eller opprettholde eksisterende særpreg og visuelle kvaliteter i området.

Problemstillingen i saken er hvorvidt det omsøkte tiltaket innehar gode visuelle kvaliteter i forhold til dets bygde omgivelser, og om det opprettholder eksisterende særpreg og visuelle kvaliteter i området.

Bygningssjefen har i sitt vedtak vist til at området som boligen ligger i er regulert og bygget ut etter gjeldende plan. Gjennom årene er det gitt tillatelse til en rekke tiltak som ikke alle ivaretar uttrykket som preget den opprinnelige bebyggelsen innenfor planområdet. Denne utviklingen er av kommunen ansett som uønsket, og man vil i størst mulig grad beholde karakteristiske trekk og særpreg ved de bygde omgivelsene. Spesifikt er det vist til at tomannsboligene i området består av tre husvolumer med saltak, med to boliger som står i flukt med hverandre og en lavere garasjedel som er forskjøvet i forhold til disse to. Det omsøkte takopplettet anses av bygningssjefen som et uheldig brudd med denne karakteristiske utformingen. Det er tidligere gitt tillatelse til et tilsvarende tilbygg to andre steder i området, men kommunen har inntatt en mer restriktiv holdning til områder som vurderes som enhetlige etter vedtagelse av kommuneplanen fra 2015.

Klager har anført at en løsning med takopplett på midtparti er veletablert i området. Det vises til at takoppløftet vil være tilbaketrunket og tydelig underordne seg det eksisterende volumhierarkiet, og vil ikke medføre et brudd med det karaktergivende for området. Tiltaket vil heller ikke endre på eller komme i veien for de karakteristiske loftslukene som står under møne på begge sider av bygningens hovedvolum. Det pekes på at det er gitt tillatelse til mange tilsvarende tiltak i området, og at det ikke kan sies å svekke områdets enhetlige fremtoning i vesentlig grad, og på ingen måte i større grad enn de mange frittstående takoppløftene. Det anføres at et avslag på dette medfører en urimelig forskjellsbehandling i tiltakshavers disfavør.

Rådmannen vil bemerke at det er riktig at det i utstrakt grad er gitt tillatelse til takoppløft både på hovedvolum og tilbaketrunket volum innenfor planområdet. Slik rådmannen ser det kan bebyggelsen i hovedsak deles inn i to ulike utførelser, en der midtparti er tilbaketrunket mot sør og kysten, og en der midtparti er fremtrukket mot sør og kysten.



Omsøkte eiendom er markert med blå sirkel. Boliger med midtparti tilbaketrukket i samme retning er vist med grønn sirkel. Boliger med midtparti tilbaketrukket i motsatt retning er vist med rød sirkel.

Som vist på bildet over er det for boligene markert i rødt, med midtparti fremtrukket mot sør, gitt tillatelse for takoppløft i ulike varianter for nær sagt samtlige boliger. For boligene markert i grønt, og tiltakseieendommen markert i blått, er det etter bygningssjefens opplysninger i vedtaket kun gitt tillatelse til to tilsvarende tiltak som det omsøkte.

Rådmannen slutter seg i det vesentlige til bygningssjefens vurderinger av at omsøkte tiltak vil være et brudd med særpreget på de sammenlignbare boligene innenfor planområdet. Tiltaket vil gi de tilbaketrukne midtpartiene mot sør et annet uttrykk, som bygningssjefen anser som en uønsket utvikling og som er et brudd med de bygde omgivers visuelle kvaliteter. Det er riktig som klager påpeker at det tidligere er gitt en rekke tilsvarende tillatelser, men rådmannen vil vise til at dette i hovedsak gjelder boliger med midtparti fremtrukket mot sør, og at det ellers er et saklig grunnlag for forskjellsbehandling dersom kommunen vil endre en tidligere praksis som er ansett som uønsket.

Etter rådmannens vurdering vil tiltaket ikke ha gode visuelle kvaliteter i forhold til dets bygde omgivelser, og vil bryte med eksisterende særpreg i området. Avslaget er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 29-2, med de presiseringer som følger av § 7-1 i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel.



Dato: 25.04.2019 Arkivkode: GBR-14/92, N-504 Bilag nr: Arkivsak ID: 17/20592 J.post ID: 19/64027
 Saksbehandler: Leif-Magnus Rosenblad
 Saksansvarlig: Jannike Hovland

Behandlingsutvalg	Møtedato	Politisk saksnr.
Planutvalget	09.05.2019	070/19

Klage på bygningssjefens vedtak av 03.10.2018 om dispensasjon, og rammetillatelse for tilbygg/påbygg, fasadeendring, ombygging, bruksendring m.m. på eiendommen gbnr. 14/92, Prof. Kohts vei 109.

Rådmannens forslag til vedtak:

Planutvalget slutter seg til rådmannens begrunnelse, og omgjør ikke vedtaket av 03.10.2018.

Saken sendes fylkesmannen som avgjørende organ.

SAKEN I KORTE TREKK

Firmaet Tronco A/S søkte den 26.04.2016 om tillatelse til tiltak på ovennevnte eiendom.

Bygningssjefen traff den 27.06.2017 vedtak om dispensasjon fra bestemmelser om h.h.v. avstand til vei (kommuneplanbestemmelsen (KP) § 13.1), tomteutnyttelse (KP § 26.2d), og fra bestemmelser om minsteavstand til nabogrense (plan- og bygningslovens § 29-4). Videre ble det truffet vedtak om rammetillatelse for de aktuelle tiltakene.

Ved brev av 19.07.2017 til kommunen påklagde Bjørn Soltvedt (eier av eiendommen gbnr. 14/126, Kveldsroveien 10) bygningssjefens vedtak. I klagen ble det gjort gjeldende at vedtaket bygget på uriktig faktum; videre ble det anført at det knyttet seg saksbehandlingsfeil og materielle mangler til vedtaket. Anførlene ble ikke utdypet nærmere fra klagerens side.

Etter kommunens oversendelse av saken, traff fylkesmannen den 22.06.2018 vedtak om oppheving av bygningssjefens vedtak av 27.06.2017; saken ble sendt tilbake til kommunen for ny behandling.

Ved den fornyede behandlingen, traff bygningssjefen den 03.10.2018 vedtak om dispensasjon fra

bestemmelser om h.h.v. byggegrense mot vei (jfr. KP § 13.1) og tomteutnyttelse (jfr. KP § 26.2d); videre ble det, for så vidt gjelder «*hovedhuset*», gitt tillatelse til tilbygg/påbygg, fasadeendring, ombygging og bruksendring. For så vidt gjelder «*bakgårdsbygningen*», ble det gitt tillatelse til utvidelse/tilbygg, innvendige endringer og heving av deler av taket.

Ved brev av 22.10.2018 til kommunen påklagde Bjørn Soltvedt bygnings sjefens vedtak; i klagen fremholdes det at påbygg på både sør- og nordsiden av bygget vil ha stor negativ effekt på klagerens eiendom. Videre anføres det at tiltaket strider mot foreliggende bestemmelser om h.h.v. maksimal mønehøyde og utnyttingsgrad. Klageren mener dessuten at lovens vilkår for dispensasjon ikke er oppfylt i det aktuelle tilfellet. Det gjøres også gjeldende at det knytter seg saksbehandlingsfeil til bygnings sjefens vedtak (manglende mulighet for klageren til å hevde seg i saken, og manglende mulighet til å delta ved kommunens befarings av eiendommen).

Rådmannen finner at bygnings sjefens vedtak må anses i samsvar med plan- og bygningslovgivningen, og at det bygger på en forsvarlig skjønnsmessig vurdering; en finner ikke at det er grunn til omgjøring av vedtaket.

Vedlegg:

Professor Kohts vei 109 - Klage på bygnings sjefens vedtak av 27.06.2017 om dispensasjon, og tillatelse til ombygging, bruksendring m.m., på eiendommen gbnr. 14/92.	3881969
Klage over vedtak	4213900
Vedtaket i klagesak	4081032
Rammetillatelse med dispensasjon for deler av tiltaket - avslag på deler av tiltaket - Professor Kohts vei 109 - rehabilitering - ombygging - bruksendring - fasadeendring - tilbygg - påbygg	4178377
Situasjonsplan	3327475
Utomhusplan	3137711
Fasade vest	3327476
Fasade sør	3327477
Fasade nord	3327478
Fasade øst	3327479
Plantegning sokkeletasje - kontor	3577392
Plan 1. etasje	3327480
Plan 2. etasje	3327481
Snitt hovedhus	3327501
Plan 1 og 2 bakgårdsbygning	3327482
Snitt bakgårdsbygning	3327499
Fasade nord bakgårdsbygning	3327502
Fasade sør bakgårdsbygning	3137691
Uttalelse fra Vei og trafikk - Prof. Kohts vei 109 - rehabilitering av bygg	3176677
Uttalelse fra Statens vegvesen	3276316
Uttalelse fra Statens vegvesen	3356788

DEL 2 – MER OM SAKEN

Sakens faktiske side:

I innstilling av 07.02.2018 til Planutvalget ga rådmannen følgende fremstilling av sakena faktum («Saken i korte trekk»):

«Firmaet Tronco A/S søkte den 26.04.2016 om tillatelse til ovennevnte tiltak (ett-trinns søknadsbehandling).

Bygningssjefen traff den 27.06.2017 vedtak om dispensasjon fra bestemmelser om h.h.v. avstand til vei (kommuneplanbestemmelsenes (KP) § 13.1), tomteutnyttelse (KP § 26.2d), og fra bestemmelser om minsteavstand til nabogrense (plan- og bygningslovens § 29-4). Videre ble det truffet vedtak om rammetillatelse for de aktuelle tiltakene.

Ved brev av 19.07.2017 til kommunen påklagde Bjørn Soltvedt (eier av eiendommen gbnr. 14/128, Kveldsroveien 10) bygningssjefens vedtak. I klagen gjøres det gjeldende at vedtaket bygger på uriktig faktum; videre anføres det at det knytter seg saksbehandlingsfeil og materielle mangler til vedtaket. Anførselene er ikke utdypet nærmere fra klagerens side.»

Planutvalget traff den 15.02.2018 vedtak om ikke å omgjøre vedtaket av 27.06.2017; saken ble etter dette sendt fylkesmannen som klageinstans.

Fylkesmannen traff den 22.06.2018 følgende vedtak i klagesaken:

«Kommunens vedtak oppheves og sendes tilbake for ny vurdering.»

Under avsnittet «Dispensasjon fra avstand til vei» uttalte fylkesmannen:

«(...) Fylkesmannen kan ikke se at dispensasjonen er begrunnet i henhold til forvaltningslovens krav sammenholdt med de lovebestemte vilkår for dispensasjon fastsatt i pbl. § 19-2. (...)»

Videre:

«(...) Det fremkommer ikke av vedtaket hva som er hensynene bak bestemmelsen. Det er for Fylkesmannen vanskelig å se hvordan og om kommunen har vektlagt relevante fordeler ved tiltaket opp mot ulemper en dispensasjon vil medføre.

Vedtaket på dette punkt oppfyller ikke kravene til vedtakets begrunnelse etter fvl. § 25.»

Under avsnittet «Dispensasjon fra avstand til nabogrense» uttalte fylkesmannen:

«(...) Fylkesmannen kan ikke ut fra kommunens begrunnelse se at fordelene er klart større enn ulempene i dette tilfellet. At tiltakseiendommen ligger lavere i terrenget vil ikke utgjøre en fordel, men er et faktisk forhold som vil bidra til å redusere ulempene for naboen. Vi presiserer at mangel på ulmpere for nabo ikke er nok til å innvilge dispensasjon (...). Ut fra vedtakets

begrunnelse fremstår det som at tiltakseiendommens beliggenhet og måten plasseringen reduserer ulempene, er det avgjørende i saken. I tillegg er det lagt stor vekt på hensynet til likebehandling. Etter fylkesmannens syn er dette ikke tilstrekkelig for å innvilge dispensasjon. Tiltakshaver må kunne påvise «positive grunner for dispensasjon», og disse «må være tilstrekkelig spesifisert og klart angitt, og ... må ligge innenfor de rammene plan- og bygningsloven setter.», jf. (Sivilombudsmannens årsmelding) 2009/1336.»

Til tross for at fylkesmannen kom til at det forelå mangler ved det *materielle* grunnlaget for bygningssjefens vedtak (manglende oppfyllelse av vilkårene for dispensasjon), konkluderte en med følgende:

«Etter dette har Fylkesmannen kommet til at vedtaket ikke oppfyller forvaltningslovens krav til begrunnelse, jf. § 25. Saken sendes derfor tilbake til kommunen for ny vurdering. Dersom kommunen ved den fornyede behandlingen kommer til at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, må det i begrunnelsen fremgå hvilke momenter som vektlegges ved avgjørelsen, og om disse fordelene etter kommunens syn er klart større enn ulempene.»

Ved den fornyede behandlingen, traff bygningssjefen den 03.10.2018 følgende vedtak:

«I medhold av pbl kap. 19 gis følgende dispensasjoner:

- *Fra § 13.1 i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel 2015-2030 for plassering av tiltak i strid med byggegrense mot vei. Det vises til uttalelser fra Statens vegvesen.*
- *Fra § 26.2 d) i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel 2015-2030 for økt utnyttelse.*

Hovedhuset. Følgende tiltak godkjennes:

- *Tilbygg/påbygg på langfasader mot nord og syd.*
- *Fasadeendring.*
- *Ombygging.*
- *Bruksendring/etablering av kontor for entreprenørfirma i sokkeletasje.*

Bakgårdsbygning. Følgende tiltak godkjennes:

- *Utvidelse/tilbygg (parkering, terrasse og tak på deler av terrasse) mot øst.*
- *Innvendige endringer.*
- *Heving av deler av taket, dvs. på den del av bygget som ligger mer enn 4 m fra grense mot gnr 14 bnr 128 Kveldsroveien 10.*

De godkjente tiltakene godkjennes med plassering og utforming som vist på situasjonsplan og tegninger, jf. vedlagte liste over godkjente dokumenter.

Vilkår: Avkjørsel skal tilfredsstillende Bærum kommunes veinormaler.

Tiltak som avslås:

Hovedhuset. Følgende tiltak avslås:

- *Påbygg (2. etasje) på eks. tilbygg mot vest.*

- *Balkonger i 1. og 2. etasje mot vest.*

Bakgårdsbygning. Følgende tiltak avslås:

- *Heving av tak som ligger nærmere enn 4 meter fra grense mot gnr 14 bnr 128 Kveldsroveien 10.*

Søknad om dispensasjon fra pbl § 29-4 avslås i medhold av pbl kap. 19.»

Under avsnittet «Beskrivelse og vurdering» uttalte en:

«Sakshistorikk

Rammetillatelse med dispensasjon ble gitt av bygnings sjefen 27.6.2017.

Nabo Bjørn Soltvedt påklaget vedtaket.

Klagen ble behandlet av planutvalget i møte 15.2.2018. Et enstemmig planutvalg opprettholdt bygnings sjefens vedtak av 27.6.2017.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus har i brev/vedtak av 22.6.2018 opphevet kommunens vedtak og sendt saken tilbake for ny vurdering. Fylkesmannen mener at følgende dispensasjoner ikke oppfyller kravene til begrunnelse:

Dispensasjon for plassering av tiltak i strid med byggegrense mot vei.

Dispensasjon fra pbl § 29-4 for plassering av tiltak nærmere nabogrense enn 4 m.

Fylkesmannen er enig med kommunen i at dispensasjon fra tillatt utnyttelse er tilfredsstillende begrunnet.»

Under avsnittet «Bygnings sjefens kommentar til søknaden» uttalte en (s. 4):

«For ordens skyld lister bygnings sjefen opp hvilke tiltak som omsøkes.

Bolighuset/hovedhuset

- *Tilbygg balkonger mot vest, i 1. og 2. etasje. Ytre mål er 1.7 m x 2.6 m.*
- *Påbygg på eksisterende tilbygg mot vest, dvs påbygg vil bli ført opp slik at det blir en forlengelse av eksisterende tak. Ytre mål 2.6 m x 3.6 m.*
- *Tilbygg utvendig trapp og balkong mot nord med tak over. Ytre mål trapp med balkong er 6.4 m x 1.1. Ytre mål kun balkong er 3 x 1.1 m. Tilbygget blir like høyt som eksisterende hus.*
- *Tilbygg av balkong mot syd i 1. og 2. etasje. Ytre mål er 4.2 m x 0.7 m.*
- *Fransk balkong mot øst i 2. etasje.*
- *Endring av lokaler i underetasje fra kolonial til kontor for entreprenørfirma Tronco AS.»*

Videre (s. 5):

«Det skal være kun én boenhet på eiendommen (...))»

Og videre:

«Bakgårdsbygning

Bygningen søkes hevet 50 cm. Innvendig romhøyde plan 1 blir som før, dvs. 2,0 m. Innvendig romhøyde plan 2 økes med 50 cm i forhold til eksisterende situasjon.

Plantegning plan 1 viser rombruk lager/verksted og et lite wc.

Plantegning plan 2 viser rombruk arkiv/kontor, pauserom og lagerrom.

Garasje/parkering/terrasse

Dette er et helt nytt tiltak som søkes oppført inntil bakgårdsbygningen. Ytre mål er 9.8 m x 5.9 m.

Fasade syd skrå og møter bakgårdsbygningen mot vest.

Plan 1 viser parkering for 3-4 biler.

Plan 2 viser terrasse. På plan 2 er det tak over deler av planet, i hjørne mot nord mot naboeiendommene 14/34 og 14/952. Ytre mål på den innebygde delen er 3.1 m x 2.6 m

Minste avstand til de to nabogrensene er 1 m.

Bygningssjefen gjør oppmerksom på at bakgårdsbygning og nytt bygg garasje/terrasse sammenbygges slik at dette blir én lang sammenhengende bygning.

Dispensasjoner

Relevante dispensasjonsforhold i KP er avstand til vei og grad av utnytting. I tillegg dispensasjon fra pbl § 29-4 for plassering av deler av tiltakene nærmere enn 4 m til nabogrense mot vest. (...)»

Under avsnittet «Plangrunnlag/rammer» uttalte en (s. 5):

«Eiendommen på 387 m² er uregulert. Det er kommuneplanens arealdel (KP) 2015-2030 med ikrafttredelse 17.6.2015 som gjelder for arealbruken, som er boligbebyggelse nåværende. (...)»

Under avsnittet «Byggetomta» uttalte en (s. 6):

«Eiendommen er støyutsatt og ligger i rød sone. Siden antall boenheter ikke øker er det ikke behov for støyutredning og støyskjerming. (...)»

Under avsnittet «Uttalelser» uttalte en (s. 7):

«(...)»

Fra Statens vegvesen:

Brev av 3.11.2016: Forutsatt at utspringet får en høyde på 4.6 m fra terreng, vil ikke vegvesenet motsette seg at kommunen dispenserer fra § 13 i KP. Arealet mellom bygningen og Prof. Kohts vei (fv. 604) er avsatt til offentlig annen veigrunn teknisk anlegg. Arealet vil bli benyttet til snøopplag for å bedre driften av veien og nytt sykkelfelt. (...)»

Under avsnittet «Ny uttalelse fra Statens vegvesen 27.6.2017» gjenga bygningssjefen følgende (s. 7):

«Vi viser til brev datert 11.5.2017, spørsmål om plassering av utspring 4.2 meter over terreng. (En) har (...) følgende svar:

«Så lenge balkongen/utspringet ikke stikker lengre ut enn 0,7 meter fra dagens fasade, har (en ikke) noen motforestillinger om at balkongen blir bygd i en høyde 4.2 meter over vei.»

På side 8 i vedtaksbrevet gjenga bygningssjefen merknader fra eier av eiendommen gbnr. 14/128 (Kveldsroveien 10), fremsatt i en rekke brev i perioden februar 2016 til mars 2017; i tillegg gjenga bygningssjefen, på s. 9-10 i vedtaksbrevet, merknader fra samme nabo, fremsatt i brev av 27.08.2018.

Under avsnittet «Bygningssjefens vurdering» ble det uttalt:

«Innledningsvis bemerkes at eiendommen er spesiell pga. beliggenhet og konsekvenser pga. veireguleringen for Prof. Kohts vei rett syd for hovedhuset. Eiendommen har tidligere vært brukt til blandet formål, dvs. både bolig og noe næringsvirksomhet.

(...)

Når det gjelder tilbygg (trapp, tak, balkong) på nordsiden av hovedhuset så godkjennes disse. Her er avstand til nabogrenser godt over 4 m. Visuelle kvaliteter er ivarettatt. Dispensasjon fra tillatt grad av utnyttelse gis (...). Bygningssjefen kan ikke se at det er hjemmel for å avslå denne delen av tiltaket på bakgrunn av at nabo nå motsetter «igjenbygging av smuget mellom hovedhus og uthus».

Fylkesmannens avgjørelse

Fylkesmannen har opphevet rammetillatelsen av 27.6.2017. Fylkesmannen mener følgende dispensasjoner ikke oppfyller kravene til begrunnelse:

Dispensasjon for plassering av tiltak i strid med byggegrense mot vei.

Dispensasjon fra pbl § 29-4 for plassering av tiltak nærmere nabogrense enn 4 m.

Dispensasjoner

Tiltaket er i strid med følgende:

KP § 13.1 om avstand til vei (disp. 1).

KP § 26.2 d) om utnyttelse (disp. 2).

Pbl § 29-4 om avstand til nabogrense mot vest (disp. 3).

(...)

Disp. 1:

Gjelder plassering av balkonger i 2. og 3. etasje og tak over balkong i 3. etasje mot syd i strid med byggegrense mot vei (KP § 13.1, rammeplan for riks- og fylkesveinettet med byggegrenser.)

Nabo Soltvedt har ingen merknader til dette tiltaket. Statens vegvesen har akseptert tiltaket. Fylkesmannen har likevel opphevet vedtaket.

Vurdering av dispensasjon i forhold til hensynene bak («vilkår 1» i pbl § 19-2):

Hensikten med byggegrense langs vei er å ivareta trafiksikkerhetsmessige hensyn og unngå den miljøbelastningen veitrafikken medfører. Byggegrensen skal også hindre fortetting og nedbygging av veiens kant- og sidearealer, sikre luft og åpenhet mot veien og et ryddig

bebyggelsesmønster langs veitraséen. Den skal videre sikre at man kan drive vedlikehold og sikre mulighet for veiutvidelser (...) i framtiden.

Vi har her å gjør med et hus som ligger helt inntil veiareal og som sogar ligger litt over grense mot syd og inn i areal regulert til veiformål. Hvorfor eiendomsgrensa har blitt som den har blitt vites ikke. Statens vegvesen har i sin siste uttalelse skrevet at «Så lenge balkongen/utspringet ikke stikker lengre ut enn 0,7 meter fra dagens fasade, har ikke Drift noen motforestillinger om at balkongen blir bygd i en høyde 4.2 meter over vei.» På bakgrunn av dette vurderer bygningssjefen at hensikten med byggegrensen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Vurdering av dispensasjon i forhold til fordeler og ulemper («vilkår 2» i pbl § 19-2):

Det er en fordel at balkongene har en minstehøyde over veireal slik at hensynet til drift og vedlikehold ikke hindres.

Det er en fordel at vegvesenet har akseptert tiltaket.

Det er en fordel at tiltaket ikke er til hinder for naboer og allmenheten.

Det er generelt en ulempe å dispensere fra bestemmelser.

Huset er bygd i 1898, før det var vanlig med store veier og bilkjøring. Eiendommen har over tid blitt «påført» mer trafikk og andre ulemper som veier og bilkjøring medfører. Huset ligger der det ligger. Siden tiltaket er avklart med vegvesenet så vurderer bygningssjefen at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Disp. 2:

Fylkesmannen har for denne dispensasjonen sagt seg enig i kommunens vurderinger.

Bygningssjefens vurdering under er derfor identisk med vurderinger skrevet i rammetillatelsen som er opphevet.

Utnyttelsen. Eiendommens lovlige utnyttelse er fra før høy, ca. 45 % BYA i følge søker. Med tiltakene/endringene vil BYA forbli omtrent det samme. Bygningssjefen er av den oppfatning av BYA-spørsmålet ikke er så relevant i saken på grunn av eiendommens beliggenhet og de utfordringer tomten har. Siden eiendommen «mister» dagens parkeringsmuligheter på sydsiden foran huset så er det rimelig at de får lov til å etablere nye p-plasser på egen tomt.

Vurdering av dispensasjon i forhold til hensynene bak («vilkår 1» i pbl § 19-2):

Hensynene bak KP sin begrensning av tillatt utnyttelse til 20 % er å styre maksimalt bygningsvolum over terreng. Bestemmelsen motvirker uønsket fortetting, og sikrer samtidig boligstrøk med enhetlig utnyttelse, i form av forholdsmessig like stort bebygd og ubebygd areal på hver enkelt eiendom. Siden eiendommen har en lovlig BYA over 40% i dag og siden BYA vil forbli omtrent den samme med tiltakene, så vurderer bygningssjefen at hensynene bak KP § 26.2 d) ikke blir vesentlig tilsidesatt dersom det gis dispensasjon.

Vurdering av dispensasjon i forhold til fordeler og ulemper («vilkår 2» i pbl § 19-2):

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.

Fordeler:

Eiendommen får bedre parkeringsforhold hvilket er fordelaktig både for tiltakshaver, naboer og omgivelsene ved at man får bort gateparkering.

Eiendommen får bedre uteoppholdsareal.

Boligens arkitektur/visuelle kvaliteter forbedres.

Bygningssjefen kan ikke se at BYA-spørsmålet har noen ulemper for omgivelsene i dette tilfellet siden tomteforholdene er spesielle og siden tiltakene vil være med på å rydde opp i parkeringssituasjonen, uteareal og arkitektur.

Bygningssjefen anser med bakgrunn i denne vurderingen at fordelene ved å dispensere er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Disp. 3:

Gjelder plassering i strid med avstandsbestemmelse i pbl § 29-4. Av pbl § 29-4 framgår at byggverk skal ha en avstand til nabogrense som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter. Formålet med bestemmelsen er behovet for å sikre lys, luft og åpenhet mellom bygg og en viss avstand mellom nabobebyggelse samt hensyn til terreng og omgivelsestilpasning.

Tiltak som er avhengig av dispensasjon fra § 29-4 er:

Hovedhus:

Påbygg på eks. tilbygg på vestsiden. Minste avstand til nabogrense er 0.7 m.

Balkonger i 1. og 2. etasje på vestsiden. Minste avstand til nabogrense er ca. 0.7 m.

Bakgårdsbygning:

Heve taket. Minste avstand til nabogrense er 0.5 m i bakkant, mot nord. I forkant er det 1.3 m.

Tiltak på hovedhus:

Påbygg på eks. tilbygg på vestsiden. Minste avstand til nabogrense er 0.7 m.

(...)

Vurdering av dispensasjon i forhold til hensynene bak («vilkår 1» i pbl § 19-2):

Påbygg og balkonger mot vest kommer ikke nærmere grense enn eksisterende hus men bidrar til at et større volum og areal på huset kommer nærmere grensen. Tiltakene er små.

Bygningssjefen vurderer at hensynene bak § 20-4 ikke blir vesentlig tilsidesatt. (Fylkesmannen sier seg enig i dette.)

*Vurdering av dispensasjon i forhold til fordeler og ulemper («vilkår 2» i pbl § 19-2):**Ulemper:*

At en større del av hovedhuset (areal og volum) blir liggende nærmere grensen enn 4.

At naboens utsyn i denne retning blir noe redusert.

At det blir mer innsyn til nabo.

Fordeler: En fordel som at tiltakseiendommen får bedre utearealer (...) er ikke en relevant fordel hva gjelder § 29-4. Bygningssjefen kan ikke se at det er noen fordeler i forhold til

hensynene bak bestemmelsen.

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 vurderingen over. Søknad om påbygg på eks. tilbygg på vestsiden og balkonger i 1. og 2. etasje på vestsiden avslås da nødvendig dispensasjon ikke gis.

...

Tiltak på bakgårdsbygning:

Heve taket med 0.5 m. Minste avstand til nabogrense er 0.5 m i bakkant, mot nord. I forkant er det 1.3 m.

(...)

Vurdering av dispensasjon i forhold til hensynene bak («vilkår 1» i pbl § 19-2):

Bygningssjefen vurderer at hensynene bak § 20-4 ikke blir vesentlig tilsidesatt ved å heve bakgårdsbygningen med 0,5 m. (Fylkesmannen sier seg enig i dette.)

Vurdering av dispensasjon i forhold til fordeler og ulemper («vilkår 2» i pbl § 19-2):

Ulemper:

For naboeiendom vil bygningen bli mer synlig siden den blir 0.5 m høyere. Ut fra det nabo skriver i sitt brev av 27.8.18 så oppfatter bygningssjefen at nabo mener takhevingen vil være til stor ulempe for han.

Fordeler:

Bygningssjefen kan ikke se at det er noen fordeler med takhevingen i forhold til hensynene bak § 29-4.

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 vurderingen over. Søknad om heving av tak på bakgårdsbygningen, dvs. del som ligger nærmere enn 4 m fra grense mot gnr 14 bnr 128 Kveldsroveien 10, avslås da nødvendig dispensasjon ikke gis.»

Under avsnittet «Tegninger må endres» avsluttet en:

«Siden deler av tiltaket avslås så betyr det at søker må sende inn for godkjenning reviderte tegninger som viser kun de tiltakene som godkjennes, samt revidert situasjonsplan og revidert utomhusplan. Påbygg og balkonger mot vest må fjernes. Bakgårdsbygning må revideres. For denne er det mulig å justere høyden på kun den delen av bygningen som ligger i 4-meterssonen mot grense mot vest – forutsatt at visuelle kvaliteter ivaretas. Reviderte dokumenter må være godkjent før igangsettingstillatelse kan gis.»

Ved brev av 22.10.2018 til kommunen påklagde Bjørn Soltvedt bygningssjefens vedtak.

Klagen:

Klageren fremholder at tiltak som går ut på påbygg både på sør-og nordsiden av bygget vil ha markant negativ effekt på klagerens eiendom («*overveldende*», og til «*betydelig sjenanse*»); det visuelle inntrykket av de to bygningene vil være en sammenhengende koloss. Klageren bemerker at et utvendig trappepåbygg på hovedhuset medfører at de to bygningene blir ennå mer dominerende.

Klageren viser til et samtykke han har gitt til påbygg på sørsiden; han presiserer at samtykket forutsetter at planene om påbygg på nordsiden frafalles.

Klageren mener at takkonstruksjoner av den aktuelle typen kommer i konflikt med foreliggende bestemmelser om maksimal mønehøyde.

Klageren gjør gjeldende at det aktuelle byggetiltaket vil være i strid med foreliggende bestemmelser om utnyttingsgrad.

Klageren mener at lovens vilkår for dispensasjon (jfr. plan- og bygningslovens § 19-2) ikke er oppfylt i det aktuelle tilfellet.

Når det gjelder de prosessuelle sidene av saken, gjør klageren gjeldende at det foreligger brudd på alminnelige forvaltningsrettslige regler om kontradisjon (jfr. forvaltningslovens § 16); det vises i denne sammenheng til at Soltvedt ikke fikk anledning til å uttale seg til ansvarlig søkers kommentarer til hans (Soltvedts) nabomerknader (jfr. vedlegg til søknaden om rammetillatelse). Videre foreligger det etter klagerens syn saksbehandlingsfeil som følge av at han ikke fikk anledning til å være til stede da to saksbehandlere fra kommunen befarte eiendommen.

Oppsummeringsvis «*anmoder*» klageren om (krever) at bygningssjefens vedtak endres ved at følgende tiltak nektes:

- Utvendig trappepåbygg, med tilhørende balkong på hovedhusets nordside,
- påbygg som etablerer nytt tak og nye takfasader på hovedhuset, og
- påbygg på uthuset, som innebærer at deler av taket heves.

RÅDMANNENS MERKNADER:

Klageren mener at tilbygg på både sør- og nordsiden av hovedbygget, av hensyn til det visuelle, vil ha vesentlig negativ betydning for klagerens eiendom.

I vedtaksbegrunnelsen uttalte bygningssjefen følgende vedrørende det aktuelle forholdet (s. 10):

«Når det gjelder tilbygg (trapp, tak, balkong) på nordsiden av hovedhuset så godkjennes disse. Her er avstand til nabogrenser godt over 4 m. Visuelle kvaliteter er ivaretatt. Dispensasjon fra tillatt grad av utnyttelse gis (...). Bygningssjefen kan ikke se at det er hjemmel for å avslå denne delen av tiltaket på bakgrunn av at nabo nå motsetter «igjenbygging av smuget mellom hovedhus og uthus».

Rådmannen viser til bygnings sjefens drøftelse, og finner ikke at det er grunn til å omgjøre vedtaket for så vidt gjelder tillatelse til tiltak på sør- og nordsiden av hovedbygget.

Klageren gjør gjeldende at «*takkonstruksjoner av den aktuelle typen*» kommer i kraftig konflikt med bestemmelser om maksimal mønehøyde.

Rådmannen bemerker at en under byggesaksbehandlingen har ansett det omsøkte tiltaket for å være i strid med følgende plan- og bygningsrettslige bestemmelser:

- Kommuneplanbestemmelsenes § 13.1, om avstand til vei («*disp. 1*»),
- kommuneplanbestemmelsenes § 26.2 d), om tomteutnyttelse («*disp. 2*»), og
- pbl. § 29-4, om minsteavstand til nabogrense («*disp. 3*»)

Rådmannen kan ikke se at det aktuelle tiltaket er i strid med plan- og bygningsrettslige bestemmelser om maksimal mønehøyde.

Klageren gjør gjeldende at det aktuelle tiltaket er i strid med plan- og bygningsrettslige bestemmelser om utnyttingsgrad.

Vedrørende tomteutnyttelsen uttalte bygnings sjefens følgende i vedtaksbegrunnelsen (s. 12):

«(...) Eiendommens lovlige utnyttelse er fra før høy, ca. 45 % BYA i følge søker. Med tiltakene/endringene vil BYA forbli omtrent den samme. Bygnings sjefen er av den oppfatning av BYA-spørsmålene ikke er så relevant i saken på grunn av eiendommens beliggenhet og de utfordringer tomten har. Siden eiendommen «mister» dagens parkeringsmuligheter på sydiden foran huset så er det rimelig at de får lov til å etablere nye p-plasser på egen tomt.»

Bygnings sjefen gjorde etter dette en vurdering av forholdet til dispensasjonsvilkårene i pbl. § 19-2, og konkluderte med følgende:

«Bygnings sjefen kan ikke se at BYA-spørsmålet har noen ulemper for omgivelsene i dette tilfellet siden tomteforholdene er spesielle og siden tiltakene vil være med på å rydde opp i parkeringssituasjonen, uteareal og arkitektur.

Bygnings sjefen anser med bakgrunn i denne vurderingen at fordelene ved å dispensere er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.»

Rådmannen viser til bygnings sjefens vurdering, og finner ikke at forhold vedrørende tomteutnyttelsen gir grunn til omgjøring av vedtaket av 03.10.2018.

Klageren uttaler at et samtykke han har gitt til påbygg på hovedbyggets sørside forutsetter at det ikke skjer påbygg på husets nordside.

Rådmannen legger til grunn at bygnings sjefens vedtak ikke er basert på samtykke fra klageren (Soltvedt); en finner dermed at eventuelt brudd på avtale mellom partene i den aktuelle sammenhengen ikke kan få betydning for gyldigheten av bygnings sjefens vedtak.

Klageren gjør gjeldende at det knytter seg saksbehandlingsfeil til bygningssjefens vedtak som følge av manglende kontradiksjon under saksgangen (Soltvedt fikk ikke anledning til å uttale seg til tiltakshaversidens kommentarer til merknadene Soltvedt hadde fremsatt på grunnlag av nabovarslingen).

Hensett til alminnelige forvaltningsrettslige regler, kan rådmannen vanskelig se at det innebar noen feil å unnlate særskilt oversendelse av tiltakshaversidens kommentarer til merknader fremsatt på grunnlag av nabovarsling, for ytterligere merknader fra nabo. I denne sammenheng må det bemerkes at parter (og publikum for øvrig) gjennom kommunens elektroniske arkivsystem har full anledning til å holde seg løpende orientert om korrespondansen mellom en part og forvaltningen i enkeltsaker (inn- og utgående brev); kunnskap om korrespondansen gir mulighet for tredjeparter (f.eks. nabo) til uoppfordret å fremsette merknader til saken.

Klageren gjør gjeldende at det foreligger saksbehandlingsfeil som følge av at han ikke ble varslet i forbindelse med saksbehandlerens befaring på byggetomten.

Rådmannen antar at det ikke foreligger noen alminnelig plikt for forvaltningen til å varsle partene i forbindelse med at det foretas befaring i byggesaker; som det fremgår av bygningssjefens vedtaksbrev, befarte to av kommunens saksbehandlere byggetomten i mai 2017 uten at det var andre til stede. En finner ikke at det knytter seg saksbehandlingsfeil til bygningssjefens vedtak som følge av forhold ved befaringsen.



Dato: 30.04.2019 Arkivkode: GBR-49/68, N-504 Bilag nr: Arkivsak ID: 19/1872 J.post ID: 19/80917
 Saksbehandler: Leif-Magnus Rosenblad
 Saksansvarlig: Jannike Hovland

Behandlingsutvalg	Møtedato	Politisk saksnr.
Planutvalget	09.05.2019	071/19

Konvallveien 22 - Klage på bygningssjefens vedtak av 07.01.2019 om avslag på søknad om tillatelse til oppføring av påbygg på eiendommen gbnr. 49/68, Konvallveien 22

Rådmannens forslag til vedtak:

Planutvalget slutter seg til rådmannens begrunnelse, og omgjør ikke vedtaket av 07.01.2019.

Saken sendes fylkesmannen som avgjørende organ.

SAKEN I KORTE TREKK

Ved brev av 06.07.2018 til kommunen søkte firmaet Marlow Arkitekter A/S (Marlow) om rammetillatelse for ovennevnte tiltak. Ved brev av 19.10.2018 supplerte Marlow søknaden; det ble i denne sammenheng søkt om dispensasjon fra bestemmelser om maksimalt antall etasjer i § 4 i foreliggende reguleringsbestemmelser (R. 1979-09).

Bygningssjefen traff den 07.01.2019 vedtak om å nekte dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 4; videre ble det truffet vedtak om å nekte tillatelse til det aktuelle byggetiltaket.

Ved brev av 21.01.2019 til kommunen påklagde Marlow bygningssjefens vedtak p.v.a. tiltakshaveren, Helge Roald Iberg. I klagen anføres det at det er flere eiendommer langs Konvallveien som fremstår med tre fulle etasjer mot veien (nr. 26 og nr. 32); klageren mener at bygningene på disse eiendommene er minst like dominerende som hva omsøkte tiltak vil bli. Klageren mener at det aktuelle tiltaket ikke vil sette hensynet bak reguleringsbestemmelsenes § 4 til side (jfr. vilkårene for dispensasjon i plan- og bygningslovens § 19-2). Klageren påpeker at største gesimshøyde på det omsøkte tiltaket vil være lavere enn maks grensen i foreliggende

reguleringsplan.

Klageren mener det vil være urimelig å nekte dispensasjon i det aktuelle tilfellet.

Rådmannen finner at bygnings sjefens 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	4309544
Avslått søknad med dispensasjon - Konvallveien 22 - påbygg	4290943
Situasjonsplan	4093892
Plan 2. etasje	4093893
Snitt A og B	4093886
Fasade syd	4093894
Fasade øst	4093881
Fasade nord	4093882
Følgebrev	4205801
Dispensasjonssøknad	4205796
Redegjørelse	4205807
Bekreftelse på mottatt søknad med behov for komplettering - Konvallveien 22 - påbygg	4166605
Rammesøknad	4093895
Følgebrev	4093888

DEL 2 – MER OM SAKEN

Sakens faktiske side:

Ved brev av 06.07.2018 til kommunen søkte firmaet Marlow Arkitekter A/S (Marlow) om rammetillatelse for ovennevnte tiltak; firmaet uttalte:

«Vedlagt oversendes søknad om rammetillatelse for påbygg på eksisterende enebolig i Konvallveien 22 (...). Påbygget er på 43,0 m2 BTA og 38,0 m2 BRA.

Påbygget er trukket inn fra fasadelivet, slik at høydevirkningen dempes. Deler av taket får takterrasse med glassrekkverk. Påbygget får samme estetiske uttrykk som eksisterende bolig og inneholder musikkrom med arbeidsplass og et lite dusjbad. Tiltakshaver er til opplysning komponist og tenker å bruke rommet som arbeidsrom/gjesterom. Det vil bli lagt stor vekt på lyddeppe konstruksjoner mot resten av boligen og nabobygget (...)

Påbygget utgjør mindre enn 1/3 av husets grunnflate og regnes derfor ikke med i etasjetallet, ref. punkt om reguleringens krav til etasjetall i kommunens tilbakemelding på anmodning om

forhåndskonferanse datert 14.07.17 (...).

Bebygd areal for eksisterende situasjon er 26,9% maksimalt bebygd areal er dermed allerede overskredet på tomten. Siden påbygget holder seg innenfor arealplanens høyder og reguleringsplanens etasjetall, er det ikke nødvendig å søke om dispensasjon fra kommuneplanens krav til maksimalt 20% BYA. (...)

Påbygget ligger 0,45 m fra nabogrensen som går gjennom huset (...). Det er derfor innhentet samtykke fra naboer til dette påbygget (...).

Det er ikke kommet noen nabomerknader innen fristens utløp.»

I et eget vedlegg til søknaden ble det gjort nærmere rede for det aktuelle byggetiltaket.

Ved brev av 24.09.2018 til Marlow bekreftet kommunen mottak av søknaden, og bemerket følgende:

«Det søkes om et påbygg på eksisterende bolig og det vises til at «påbygget utgjør mindre enn 1/3 av husets grunnflate og regnes derfor ikke med i etasjetallet.»

Her vises det til at det omsøkte påbygget har ingen skråvegger eller tilleggsarealer og går ikke under definisjonen loft.

Det vises til Kommunal- og regionaldepartementets «Grad av utnytting» Kap. 4 § 6-1 bokstav c hvor det står at «loft som bare inneholder tilleggsdel og som har bruksareal mindre enn 1/3 av underliggende etasjes bruksareal» skal ikke medregnes i etasjetallet.

Det vises også til Kap. 3, Mål- og beregningsprinsipper: Måling av areal på loft vil være avhengig av utførelsen av takkonstruksjonen. I denne sammenheng refereres det til taksperrer (skråstilte bjelker opplagret på vegg eller møne) og takstoler (...).

Det omsøkte påbygget er ikke et loft i h.h.t. Kap. 3, «Måleverdig gulvplan». (...)

Det omsøkte påbygget vil være et påbygg av en 3. etasje på boligen. Dette innebærer at påbygget er avhengig av dispensasjon fra § 4 i gjeldende reguleringsbestemmelser som tillater inntil 2 etasjer.

Vi kan ikke se at det er søkt om dispensasjon eller at forholdet er nabovarslet.»

Ved brev av 19.10.2018 til kommunen supplerte Marlow søknaden av 06.07.2018; det ble i denne sammenheng søkt om dispensasjon fra § 4 i foreliggende reguleringsbestemmelser (R. 1979-09), med følgende begrunnelse (jfr. vedlegg B-1):

- Påbygget er trukket godt inn fra inngangssiden som nå er på to etasjer mot veien. Det er også trukket inn fra den andre siden som nå bare er en etasje. Fjernvirkningen av påbygget blir dermed lite synlig og ikke sjenerende for omgivelsene.
- Påbygget er på mindre enn en tredjedel av underliggende etasjer og utgjør således en liten del av bebyggelsens areal.
- Påbygget har en god estetisk utforming og tilfører således boligen ekstra kvaliteter.
- Påbygget holder seg godt innenfor kommuneplanens generelle bestemmelser til total gesimshøyde og mønehøyde over planert terrengs gjennomsnittsnivå.

Boligens høyder og volum er dermed innenfor det kommunen generelt tillater i uregulerte områder og med høyder og utforming som tillates i store deler av kommunen. Boligen er ikke del av en ensartet bebyggelse langs Konvallveien, tvert imot er dette det eneste bygget i nærheten som sammen med naboen i 22B som har flatt tak.

Bygningssjefen traff den 07.01.2019 følgende vedtak:

«Søknad om påbygg avslås. Det vises til at tiltaket er i strid med Reguleringsplan for Gyssestadkollen, Bjerkoddveien/Solhaugveien/Konvallveien, PlanID 1979009 (...) med bestemmelser § 4 om maks 2 etasjer.

Søknad om dispensasjon fra maks 2 etasjer for å etablere en 3. etasje på deler av takflaten avslås i medhold av plan- og bygningsloven kap. 19.

(...)»

Under avsnittet «Beskrivelse og vurdering» uttalte en:

«Søknaden

Det søkes om å bygge på en 3. etasje på deler av takflaten med utgang til ny takterrasse mot sørvest. Påbyggingen skal skje på den ene halvdel av en vertikaldelt tomannsbolig. Nytt bruksareal er på 36 kvm BRA. Takterrassen har areal på 16 kvm. Påbygget inneholder nytt musikkrom, arkiv og toalett. Gesimshøyde etter påbygging vil bli på 7,10 m fra gjennomsnittlig planert terreng.

Det søkes dispensasjon fra reguleringsbestemmelser om maks 2 etasjer.

Dispensasjonssøknaden begrunnes med at påbygget er trukket tilbake (4,15 m) fra høyeste fasade mot Konvallveien og således ikke vil fremstå dominerende mot adkomstsiden. Påbygget er heller ikke vurdert å bli til sjenanse for naboer i form av tap av sol og utsikt.

Plangrunnlag

Eiendommen er på 782 m², hvor 698 m² er regulert med formål frittliggende småhusbebyggelse felt B6 i reguleringsplan (R. 1979-9).

Utdrag av relevante bestemmelser

(...)

§ 4

(I feltene) kan oppføres bolighus i inntil 2 etasjer med tilhørende garasjer. (...)

På reguleringsplanens vedtakstidspunkt ble etasjebegrepet definert på følgende måte:

Reguleringsplaner fra 1979-1985

:2 Etasjetall og høyde

:21 Etasje, herunder kjeller, hvor himling er høyere enn 1,50 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i etasjetallet. Loft regnes med i etasjetallet når det her er innredet rom for varig opphold og disse rom har en større utstrekning enn 1/3 av

bygningens grunnflate.

Definisjonen er hentet fra veilederen *Grad av utnytting (...)*

Naturmanifold

(...)

Byggetomta

Terrenget skråner opp fra Konvallveien (kote + 41,0) og når sitt høyeste punkt (kote + 45,0) bak tomannsboligen. Terrenget begynner så å falle bratt fra ca. 8 m fra tomannsboligens fasade mot sør.

Uttalelser

Det er ikke innhentet uttalelser i forbindelse med søknaden.

Nabovarsling/merknader

Naboer/gjenboere er varslet om at det søkes dispensasjon fra høydebestemmelsen i reguleringsplanen og har fått anledning til å uttale seg. Det er ikke mottatt nabomerknader til søknaden.

Bygningssjefens vurdering

Tiltaket er søknadspliktig i medhold av pbl §§ 20-2 og 20-3.

Tiltaket er i strid med reguleringsbestemmelser § 4 om en høydebegrensning på maks 2 etasjer 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 reguleringsbestemmelse § 4 om maks høyde på 2 etasjer er å styre volum på ny bebyggelse slik at den ikke oppfattes som for tung og dominerende. Ved å bygge på en etasje øker husets høyde med 50% og gjør bebyggelsen vesentlig «tyngre». Bygningssjefen anser med bakgrunn i denne vurderingen at hensynene bak høydebegrensningen i reguleringsbestemmelse § 4 ikke nødvendigvis blir vesentlig tilsidesatt dersom det gis dispensasjon i dette ene tilfellet, men presedensvirkningene vil kunne gi en slik konsekvens. Det er en vesensforskjell mellom bygg i 2 etasjer og bygg i 3 etasjer.

Det andre vurderingstemaet er om det foreligger kvalifisert overvekt av fordeler ved å gi en dispensasjon. 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.

Bygningssjefen kan forstå fordelene ved at det personlige behovet for et musikkrom oppfylles. Ulempene er derimot langt flere ved at et positivt vedtak kan gi presedensvirkninger. I første omgang kan den andre halvdel av tomannsboligen søke om et tilsvarende påbygg. Videre kan interessen for påbygg fort spre seg bortover veien og til slutt er hensynet bak høydebestemmelsen satt vesentlig til side. 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. Søknaden om tiltak avslås, da nødvendig dispensasjon ikke gis.»

Ved brev av 21.01.2019 til kommunen påklagde Marlow bygnings sjefens vedtak.

Klagen:

Klageren anfører at det er flere eiendommer langs Konvallveien som fremstår med tre fulle etasjer mot veien; det vises til bygninger i nr. 26 og 32, som begge ifølge klager er minst like dominerende som hva det omsøkte tiltaket vil bli.

Klageren mener at det omsøkte tiltaket ikke vil sette hensynet bak § 4 i bestemmelsene til foreliggende reguleringsplan (R. 1979-09) til side (jfr. vilkårene for dispensasjon i plan- og bygningslovens § 19-2).

Klageren anfører at største gesimshøyde på det omsøkte tiltaket vil være lavere enn maksimumsgrensen i foreliggende reguleringsplan.

Når det gjelder bygnings sjefens henvisning til presedensvirkninger av en dispensasjon i det aktuelle tilfellet, viser klageren til at de fleste boligene langs veien ikke har flatt tak; klageren mener således at det for disse boligene ikke foreligger noen tilsvarende utbyggingsmulighet som for den aktuelle bygningen.

Klageren mener det er urimelig å nekte dispensasjon i det aktuelle tilfellet.

RÅDMANNENS MERKNADER:

1. Innledning

Som det fremgår, har bygnings sjefen avslått det aktuelle byggetiltaket under henvisning til bestemmelser i foreliggende reguleringsplan om maksimalt antall etasjer; den aktuelle bestemmelsen lyder (reguleringsbestemmelsenes § 4 (R. 1979-09)):

«I feltene kan oppføres bolighus inntil 2 etasjer med tilhørende garasjer. (...))»

Bygnings sjefen legger følgende legaldefinisjon av etasjebegrepet til grunn i saken (jfr. byggeforskriftenes kap. 26.2:21, slik de lød på tidspunktet for vedtakelsen av foreliggende reguleringsplan):

«Etasje, herunder kjeller, hvor himling er høyere enn 1,50 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i etasjetallet. Loft regnes med i etasjetallet når det her er innredet rom for varig opphold og disse rom har en større utstrekning enn 1/3 av bygningens grunnflate.»

2. Dispensasjonsspørsmålet

Dersom en legger til grunn at tiltaket er i strid med etasjebestemmelsen i reguleringsbestemmelsenes § 4 (jfr. legaldefinisjonen av «loft» i de eldre byggeforskriftene), blir det

spørsmål om vilkårene for dispensasjon i h.h.t. plan- og bygningslovens (pbl.) § 19-2, 2. ledd kan anses oppfylt i det aktuelle tilfellet; § 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. (...).»

Det blir etter dette spørsmål om hvorvidt de hensyn som ligger bak etasjebestemmelsen i reguleringsbestemmelsenes § 4 vil bli satt *«vesentlig til side»* i tilfelle dispensasjon; dersom en kommer til at hensynene *ikke* blir satt vesentlig til side, blir det spørsmål om fordelene ved å dispensere i dette tilfellet kan anses *«klart større»* enn ulempene.

Under henvisning til bygningssjefens vedtaksbegrunnelse, legger rådmannen til grunn at hensynene bak reguleringsbestemmelsenes høydebegrensning ikke blir satt *«vesentlig til side»* i det aktuelle tilfellet.

Spørsmålet blir etter dette om fordelene ved å dispensere i dette tilfellet kan anses *«klart større»* enn ulempene (jfr. § 19-2). I dispensasjonssøknaden som fulgte søkerens brev av 19.10.2018 (vedlegg B-1) fremholdes følgende forhold som relevante momenter (fordeler):

- Påbygget er trukket godt inn fra inngangssiden; tiltaket vil således ikke ha fjernvirkninger,
- påbyggets grunnflate er under en tredjedel av de underliggende etasjenes grunnflate,
- tiltaket har god estetisk utforming, og vil således tilføre boligen ekstra kvaliteter,
- bygningen holder seg innenfor kommuneplanens maksgrenser for total byggehøyde,
- boligen er ikke en del av en ensartet bebyggelse i Konvallveien; bygningen er den eneste med flatt tak i området.

Rådmannen legger generelt til grunn at det kun er de *«positive»* fordelene ved et tiltak som vil være av betydning ved interesseavveiningen i h.h.t. pbl. § 19-2; momenter som innebærer *«fravær av ulemper»* (*«negative fordeler»*) kan ikke tillegges betydning som en *«fordel»* i lovens forstand. Av momentene som er trukket frem i den foreliggende dispensasjonssøknaden, utgjør det en *«positiv»* fordel at tiltaket har en estetisk utforming som *«tilfører boligen ekstra kvaliteter»*; øvrige momenter som er nevnt i dispensasjonssøknaden må anses som *«fravær av ulemper»* (tiltaket vil ikke ha (negative) fjernvirkninger, grunnflaten er liten sammenlignet med øvrige etasjers grunnflate, tiltaket holder seg innenfor kommuneplanens generelle høydebegrensninger, tiltaket bryter ikke med ensartet bebyggelse i området).

Rådmannen finner etter en konkret vurdering at en mulig kvalitetsheving m.h.t. bygningens visuelle preg ikke kan være tilstrekkelig til at det i det aktuelle tilfellet kan sies å foreligge en *«klar»* overvekt av fordeler ved å dispensere; en kommer så langt til at klagen ikke gir grunn til omgjøring av bygningssjefens vedtak.

Spørsmålet blir etter dette om særskilte anførsler i klagen av 21.01.2019 tilsier at bygningssjefens vedtak likevel bør omgjøres. Klageren påpeker at det er flere eiendommer langs Konvallveien med tre fulle etasjer mot veien; klageren bemerker at disse byggene er minst like dominerende som omsøkte tiltak.

Rådmannen legger til grunn at bygningssjefens vedtak har holdbart rettslig grunnlag i § 4 i de foreliggende reguleringsbestemmelsene; samtidig har en kommet til (jfr. ovenfor) at vilkårene for dispensasjon fra nevnte bestemmelse ikke kan anses oppfylt i det aktuelle tilfellet. En kommer til at det i en slik situasjon vanskelig kan være grunnlag for å gi tillatelse til tiltaket, under henvisning til at det finnes andre sammenlignbare tiltak i området. Rådmannen finner ikke at vedtaket om å nekte tillatelse til det aktuelle byggetiltaket kan anses å innebære en ulovlig forskjellsbehandling (myndighetsmisbruk).

Klageren anfører at en tillatelse i det aktuelle tilfellet ikke vil ha presedensvirkninger; det vises til at den aktuelle boligbygningen er (omtrent) den eneste med flatt tak (og dermed en av få som har slike utbyggingsmuligheter som det er tale om her).

Rådmannen presiserer at en ikke har tatt mulige presedensvirkninger i betraktning ved vurdering av den foreliggende klagen.



Dato:	Arkivkode:	Bilag nr:	Arkivsak ID:	J.post ID:
02.05.2019	N-125		19/8806	19/94113
Saksbehandler:	Borgny Danielsen			
Saksansvarlig:	Borgny Danielsen			

Behandlingsutvalg	Møtedato	Politisk saksnr.
Planutvalget	09.05.2019	072/19

Referatsaker

Forslag til vedtak:

Refererte dokumenter tas til orientering slik de foreligger.

Refererte dokumenter til orientering:

Dokumentnummer	Tittel
1.	Fylkesmannen har stadfestet vedtaket - Børs vei 15 - Lille Oust - krav om å få dekket saksomkostninger - regulering av fellesbrygge hestehagbukta
2.	Fylkesmannen i Oslo og Viken - kommunens vedtak stadfestes - Gimleveien 8 - pålegg om retting av ulovlig anlagt avkjørsel fra kommunal vei - Klage over vedtak
3.	Planutvalgets sak 070/19: Kommentar til Terneveien 7 - behandling av klage og Rådmannens forslag til vedtak