



Bærum kommune
Postboks 700
1304 SANDVIKA

Saksbehandler, innvalgstelefon
Karin Sand Oftedal, 22003740

Vedtak i klagesak om oppføring av enebolig - Bærum kommune - gnr. 41 bnr. 258 - Hundsunveien 20

Vi viser til kommunens oversendelse datert 05.03.2019.

Kommunens vedtak av 28.11.2018 i sak 17/17454 - 18/246662 endres til avslag. Klagen har ført frem.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad fra ansvarlig søker Falkum-Hansen Design AS på vegne av tiltakshaver Guri Helene Kjos Brecke om oppføring av enebolig med garasje i underetasjen på overnevnte eiendom i Hundsunveien 20. Det ble søkt om dispensasjon fra reguleringsplanens krav til gesimshøyde.

Bærum kommune, bygningssjefen, godkjente søknaden i vedtak datert 28.11.2018.

Vedtaket ble påklaget av naboene i Hundsunveien 18, Maria og Anders Berger, i brev datert 12.12.2018.

Planutvalget i Bærum kommune tok enstemmig ikke klagen til følge i møte den 28.02.2019. Saken ble deretter oversendt Fylkesmannen i brev datert 05.03.2019.

I brev datert 24.03.2019 innkam ytterligere merknader til klagesaken fra Maria og Anders Berger.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet har delegert myndigheten etter plan- og bygningsloven § 1-9 som klageinstans til Fylkesmannen.

Fylkesmannen forutsetter at partene er kjent med sakens dokumenter og gir derfor ikke ytterligere saksreferat.

Fylkesmannen ser slik på saken

E-postadresse:
fmovpost@fylkesmannen.no
Sikker melding:
www.fylkesmannen.no/melding

Postadresse:
Pb 325
1502 Moss

Besøksadresse:
Moss: Vogts gate 17
Drammen: Grønland 32
Oslo: Tordenskiolds gate 12

Telefon: 69 24 70 00
www.fylkesmannen.no/ov
Org.nr. 974 761 319



Saken gjelder søknad om oppføring av ny enebolig på eiendommen i Hund Sundveien 20. Eksisterende bolig og garasje skal rives, og ny enebolig vil få et bebygd areal på 278,2 m² BYA og et bruksareal på 398,2 m² BRA. Tiltaket gir en grad av utnyttning på 15,47 %BYA.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan R1998-22 «Langodden», felt B8, som trådte i kraft 29.01.2003. Eiendommens nordgrense sammenfaller med senterlinje Hund Sundveien, og en stripe på 148 m² inngår således i veiformålet. Øvrig del av eiendommen, 1798 m², er avsatt til frittliggende småhusbebyggelse, hvorav nedre del (1220 m²) inngår i felt SB8 «Bevaring av landskap og vegetasjon».

Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsplanens krav til gesimshøyde i § 2. Det fremgår av bestemmelsen at gesimshøyden skal ikke noe sted langs fasaden overstige 6,0 meter. Tiltakets gesimshøyde vil ved innkjørselen til garasjen være 7,85 meter på grunn av et takoppløft.

Klagerne har i hovedsak anført at det foreligger saksbehandlingsfeil ved nabovarslingen i form av manglende opplysninger om søknaden og ved faktagrunnlaget. Videre er det fremhevet at en dispensasjon fra kravet om gesimshøyde vil stride mot reguleringsplanens intensjon om å beskytte landskapet og strandsonen. Det anføres også at tiltaket vil være særlig ødeleggende for klagerens utsikt mot syd/vest, samt generelle sol- og utsiktsforhold.

Dispensasjon

Etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 andre ledd kan kommunen dispensere dersom hensynene bak bestemmelsen og lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

I lovens forarbeider, Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) punkt 6.19, er det blant annet uttalt følgende om dispensasjoner fra arealplaner:

«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.»

At arealplaner normalt skal følges, er også slått fast i sivilombudsmannens praksis. I sak 2015/1365 uttaler ombudsmannen at «[d]en klare hovedregel er at bestemmelsene i en reguleringsplan skal overholdes inntil planen oppheves eller endres» og at «[p]ermanente avvik med generell gyldighet i reguleringsområdet skal gjøres gjennom reguleringsendring og ikke gjennom dispensasjoner».

Dispensasjonssøknaden er begrunnet med at eneboligen er prosjektert innenfor maksimal gesimshøyde 6,0 meter, med unntak av et takoppløft mot vest der beregnet gesims vil være 7,85 meter. Prosjektet har en overordnet målsetting om å ha beplantet uteareal («buffersone») omkring ny bolig. Fasade mot vest er prosjektert med utgangspunkt i at fasaden med takløft primært vil oppfattes i sammenheng med utomhusareal omkring 1. etasje. Takløft gir bedre utnyttelse av



planløsningen i 2. etasje (med skråtak), og bidrar til en variasjon i fasader og takflater. Søker viser til at takløftets lengde er mindre enn halve fasadens lengde, med posisjon ca. senter på fasade/takflate mot vest, og dermed fremstår underordnet øvrig takform. Posisjonen og utformingen av takløftet anses integrert og tilpasset eneboligens arkitektur. Takløftet utføres med materialer og farger tilsvarende øvrige vegger og tak. Utformingen av tak og fasade med takløft er ansett fordelaktig for bygningen og omgivelsene, og i samsvar med bebyggelsen i området. Hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, blir ifølge søker ikke vesentlig tilsidesatt.

Bærum kommune innvilget søknaden om dispensasjon i vedtak datert 28.11.2018. Fra kommunens dispensasjonsvurdering siteres følgende:

«Hensynet bak høydebestemmelsen er å begrense høyde- og volumvirkningen av bebyggelsen i seg selv og i forhold til omgivelsene. I dette tilfellet påvirker ikke dispensasjonen den visuelle oppfattelsen av gateløpet langs Hundsundveien eller bygningens utforming i seg selv merkbart, i det dispensasjonsbehovet oppstår ved at gesimshøyden skal måles fra bakken ved garasjeporten, som befinner seg i underetasjen og som nås via en nedkjørsel vest for bygningen, og opp til et takoppløft på vestfasaden. Bygningssjefen har kommet til at hensynet bak bestemmelsen ikke tilsidesettes vesentlig.

Det kan knapt identifiseres ulemper forbundet med dispensasjonen. Den kan unngås ved at det i stedet for garasje i underetasjen bygges separat garasje på 1. etasjeplan, eller ved at takoppløftet sløyfes. Separat garasje på 1. etasjeplan vil kunne innebære reduserte utsiktsforhold for naboeiendommene, samt ulemper for bruken av eiendommen. Fjerning av takoppløftet vil innebære ulemper for planløsningen, samt for den visuelle balansen for bygningen som helhet da oppløftet er en del av bygningens symmetri.

Bygningssjefen har kommet til at dispensasjonen ikke tilsidesetter hensynet bak gesimsbestemmelsen vesentlig, og at en samlet vurdering tilsier at fordelene er klart større enn ulempene.»

Vurderingen ble utdypet i kommunens forberedende klagebehandling, hvorfra følgende gjengis:

«Som bygningssjefen viser til i vedtaket er hensynene bak bestemmelsen om at gesimshøyden ikke skal overstige 6 m langs fasadene, å begrense høyde- og volumvirkningen av bebyggelsen i seg selv og i forhold til omgivelsene. Rådmannen viser til bygningssjefens vedtak, og en tiltrer vurderingen om at hensynene bak bestemmelsen ikke settes vesentlig tilside. Det vises til at det kun er del av fasaden mot vest som overstiger gesimshøyden, og at den høyere gesimshøyden har liten innvirkning for omgivelsene. Bygningssjefen viser også til at den visuelle oppfattelsen av gateløpet langs Hundsundveien ikke endres og at dispensasjonsbehovet oppstår ved at gesimshøyden skal måles fra bakken ved garasjeporten, som befinner seg i underetasjen og som nås via en nedkjørsel vest for bygningen, og opp til et takoppløft på vestfasaden. En kan således ikke se at det er riktig som anført, at dispensasjonen vil stride mot reguleringsplanens intensjon om å beskytte landskapet og strandsonen.

Når bygningssjefen i vedtaket vurderer at det «kan knapt identifiseres ulemper forbundet med dispensasjonen», så vil rådmannen presisere at «fravær av ulemper» ikke er tilstrekkelig for å gi dispensasjon. Som bygningssjefen videre vurderer så vil takoppløftet gi en bedre planløsning, samtidig som det er en fordel at det blir takoppløft på begge sider av bygningen, slik at bygningens symmetri opprettholdes. Det er også vurdert å være en fordel at garasjen



kan etableres i underetasjen. Innebygd garasje gir mer grønne arealer rundt boligen og et åpnere areal langs veien, samtidig som det er en god løsning for at naboer får beholde gode utsiktsforhold. En kan ikke se at klagende nabo i øst (Hundsundveien 18) blir berørt av den høyere gesimshøyden da delen av boligen med takløft og økt gesimshøyde ikke vender mot deres eiendom, men mot Hundsundveien 22, som også har samtykket til takløftet og dispensasjonen. En kan ikke se at en dispensasjon til takløft vil gi noen ulemper for klagers eiendom i form av tap av sol- og utsikt. Rådmannen tiltrer etter dette konklusjonen om at det samlet sett foreligger en klar overvekt av fordeler som taler for å gi dispensasjon, slik at vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt.»

Det første spørsmålet Fylkesmannen må ta stilling til er hvorvidt tiltaket medfører at hensynet bak bestemmelsen om gesimshøyde blir «vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Ordlyden «vesentlig» tilsidesatt tilsier at det skal noe til for at lovens vilkår ikke skal ansees oppfylt. Det er på det rene at tiltaket har en gesimshøyde langs fasaden mot vest som er 1,85 meter høyere enn det reguleringsplanens bestemmelse legger opp til. En overskridelse på 1,85 meter vil etter Fylkesmannens syn tilsidesette hensynet bak bestemmelsen. Vi finner likevel å kunne legge vekt på at det er tale om en overskridelse for en mindre del av bygningen, og at tiltakets hovedgesims er betydelig lavere. Vi kan etter dette ikke se at hensynene bak bestemmelsen blir *vesentlig* tilsidesatt, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Neste spørsmål for Fylkesmannen blir om fordelene ved å dispensere fra høydekravet er «klart større» enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Vilkåret er oppfylt dersom relevante, klare og positive fordeler er klart større enn ulempene som dispensasjonen fører til. Hvilke hensyn som er relevante i en dispensasjonsvurdering, må sees i sammenheng med de offentlige hensyn som skal ivaretas i loven og gjennom planlegging, se ombudsmannens uttalelse i sak 2015/1370.

Fylkesmannen bemerker innledningsvis at det å fravike gjeldende kommuneplan er en ulempe i seg selv. Dette da kommuneplanens informasjonsverdi svekkes ved en fravikelse, se Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) punkt 6.19. Dette gjør det vanskeligere for de som er berørt av planen å forutse sin rettsstilling.

Hva gjelder fordelene ved dispensasjonen har kommunen for det første lagt vekt på at takoppløftet vil gi en bedre planløsning. Slik Fylkesmannen ser det er dette et forhold som kan påberopes i enhver søknad om takløft. Det omsøkte tiltaket er videre en romslig enebolig med en god planløsning. Fylkesmannen kan således ikke se at det er forhold i denne konkrete saken som gjør at en bedre planløsning vil være en relevant fordel i dispensasjonsvurderingen.

Kommunen har for det andre uttalt at det er en fordel at det blir takoppløft på begge sider av bygningen, slik at bygningens symmetri opprettholdes. Fylkesmannen bemerker her at det er tale om et nybygg der tiltakets symmetri kan løses på andre måter enn gjennom dispensasjon.

Det er også vurdert å være en fordel at garasjen kan etableres i underetasjen. Kommunen mener at en innebygd garasje gir mer grønne arealer rundt boligen og et åpnere areal langs veien, samtidig som det er en god løsning for at naboer får beholde gode utsiktsforhold. Fylkesmannen er enig i at det kan fremstå som en fordel at det beholdes større grøntarealer rundt bygningen. Vi mener likevel at det ikke fremstår helt treffende når kommunen viser til at en løsning i samsvar med plan



(frittliggende garasje) er mindre hensiktsmessig når dette gjelder generelt. I det tilfellet er løsningen at kommunen må foreta en planendring.

Takløftet medfører etter Fylkesmannens vurdering ikke nevneverdige ulemper for nabo med hensyn til tap av sol eller utsikt. Det fremstår likevel ikke som påregnelig for omkringliggende naboer at det oppføres en bolig i strid med reguleringsplanens høydekrav. Fylkesmannen kan heller ikke se at kommunen har foretatt en konkret vurdering av tiltakets synlighet og påvirkning av landskapet og strandsonen.

I alle tilfeller er Fylkesmannen enig med kommunen i at «fravær av ulemper» ikke er tilstrekkelig for å gi dispensasjon. Vi viser til at Sivilombudsmannen i sak 2015/3269 har uttalt at det ikke er tilstrekkelig at ulempene ved dispensasjon er beskjedne, da lovens vilkår om kvalifisert interesseovervekt krever at de relevante fordelene må ha stor vekt dersom vilkåret skal være oppfylt.

Fylkesmannen kan etter dette ikke se at kommunen i tilstrekkelig grad har vist hvorfor fordelene ved dispensasjon er større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Klagen er tatt til følge og kommunens vedtak endres til avslag.

Konklusjon

Kommunens vedtak av 28.11.2018 i sak 17/17454 - 18/246662 endres til avslag.

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

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

Et eventuelt krav om dekning av sakskostnader i medhold av forvaltningsloven § 36 må fremsettes for Fylkesmannen innen tre uker etter mottakelsen av dette brevet.

Kopi av denne avgjørelsen er sendt partene.

Med hilsen

Odd Meldal
seksjonssjef

Hege Rasch-Engh
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Jørgen Kjos Brecke	Hundsundveien 20	1367	SNARØYA
Falkum-Hansen Design AS	Josefines gate 27	0351	OSLO
Maria og Anders Berger	Hundsundveien 18	1367	SNARØYA
Guri Helene Kjos Brecke	Hundsundveien 20	1367	SNARØYA