



Bærum kommune
Postboks 700
1304 SANDVIKA

Saksbehandler, innvalgstelefon
Odd Meldal, 22003624

Vedtak i klagesak - avslag på rammetillatelse - gnr 10 bnr 230 - Gamle Drammensvei 148 - Bærum kommune

Vi viser til kommunens oversendelse datert 05.03.2019.

Kommunens vedtak av 17.12.2018 stadfestes. Klagen har ikke ført frem.

Sakens bakgrunn

Storm Properties AS søker om oppføring av enebolig, garasje og støyskjerm på gnr. 10 bnr. 230.

Det søkes også om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 3, bokstav a, maksimal BYA på 15 %. Det søkes om dispensasjon for en BYA på 16,03 % inkludert en dobbeltgarasje. Videre søkes det om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 3, bokstav d, maksimal gesimshøyde på 6 meter. Det søkes om en gesimshøyde på 7,84 meter for to arker. Endelig søkes det om dispensasjon fra byggegrense mot Bane NOR for plassering av støyskjerm i grensen, samt fra byggegrense mot nabo i øst for plassering av garasje 1 meter fra grensen.

Ved bygningsjefens vedtak av 17.12.2018 ble dispensasjonssøknaden avslått for overskredet BYA og gesimshøyde. Dispensasjonssøknaden for plassering av støyskjerm er ikke behandlet av bygningsjefen, dels fordi det ikke forelå godkjenning fra Bane NOR, dels fordi byggesøknaden som helhet avslås av andre grunner. Dispensasjon for plassering av garasje i strid med byggegrense er heller ikke behandlet da byggesøknaden som helhet er avslått av andre grunner.

Vedtaket ble påklaget av Lars A. Hellebust (Storm Properties As) ved brev 28.01.2019 etter at det var gitt tre ukers utsatt klagefrist.

Planutvalget i Bærum kommune tok ikke klagen til følge i møte 28.02.2019.

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



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

Fylkesmannen ser slik på saken

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

«Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler. Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.»

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

«Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Innstrammingen er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.

(...)

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

Eiendommen på 1017 kvm omfattes av reguleringsplan Gamle Drammensvei, Sandvika – Høvik med Ikrafttredelse 21.06.2006 og er regulert til frittliggendesmåhus. Tomten ligger i felt B2-25. Tiltakets BYA er oppgitt til 16,03 % mot tillatt 15 %.



Bærum kommune har konkludert med at tiltakshavers fordel ved å unngå å redusere boligens og/eller garasjens BYA ikke er klart større enn ulempene tilknyttet bebyggelsens volummessige virkning og mulig presedens, og avslått dispensasjonssøknaden.

Gesimshøyde for takarkene er oppgitt til 7,84 meter mot tillatt 6 meter. Dispensasjonssøknaden er begrunnet med at det skal gjenoppføres en bolig som flyttes fra annen tomt, herunder ønske om å unngå store endringer på huset.

Hensynet bak høydebestemmelsen er å begrense bygningers dominerende virkning overfor omgivelsene. Takarker på langveggenes takflater vil etter kommunens mening medvirke til at bygninger med oppholdsrom i loftsetasjen får virkning som om de har vinduer «rund baut» i to fulle etasjer. Kommunen mener derfor at hensynet bak bestemmelsen tilsidesettes vesentlig dersom det gis dispensasjon. Kommunen mener også at tiltakshavers fordel ved å unngå å endre loftsetasjen ikke er klart større enn ulempene tilknyttet virkningen for det omgivende miljø og mulig presedensvirkning.

Når det gjelder dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser om maksimalt 15% BYA, viser klager til at kommunestyret ved behandling av reguleringsplanen i møte 21.06.2006 fattet følgende vedtak:

«Det åpnes for særskilt vurdering og dispensasjonsmulighet der tomtestørrelse, topografi eller andre stedlige forhold tilsier at utnyttelse etter søknad kan endres fra 15% inntil 20%. Beslutning om eventuell dispensasjon fattes av Plan- og miljøutvalget.»

Videre vises det til at planutvalget i møte 20.04.2017 ga en dispensasjon for BYA på 18,7% i Flyinveien 8 og at planutvalget i møte 25.05.2012 ga dispensasjon for BYA på 19,3% for to hus med garasjer på Gamle Drammensvei 166 (Oksehovedveien 47). Dispensasjonene ble gitt uten nærmere begrunnelse.

I rådmannens innstilling til planutvalget legger rådmannen til grunn at klagen ikke inneholder anførsler eller vesentlige nye opplysninger som bør føre til omgjøring av vedtaket. Rådmannen anser rettsanvendelsen for å være riktig og mener at bygningssjefen i vedtaket foretok en vurdering av relevante forhold og også foretok en forsvarlig skjønnsutøvelse. Planutvalget sluttet seg enstemmig til dette.

Klageren viser til at tomten ligger tilbaketrasket fra Gamle Drammens vei, og mener at den er veldig lik de to overnevnte tomter som har fått innvilget dispensasjon. Videre mener de, at det både av miljømessige- og rent estetiske hensyn bør vektlegges, at det bør telle positivt, at det i prosjektet skal "gjenbrukes" et eksisterende hus på tomten, som rent arkitektonisk vil passe med den stilen som reguleringsplanen oppfordrer til å bevare.

Fylkesmannen har forståelse for argumentene som søkeren har fremsatt, og særlig for gesimshøyde for takarkene, ettersom det skal gjenoppføres en bolig som flyttes fra annen tomt, herunder ønske om å unngå store endringer på huset. Fordelene som er fremhevet anses imidlertid ikke som klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Vilårene for dispensasjon i pbl. § 19-2 annet ledd er dermed ikke oppfylt. Slik vi ser det fører økningen av BYA til ulemper mht. bebyggelsens volummessige virkning. Vi er enig med kommunen i at garasjen f. eks. kan reduseres slik at BYA-kravet kan etterleves. En dispensasjon fra planens høydebestemmelse fører til at bygningen får en dominerende virkning overfor omgivelsene.



Konklusjon

Kommunens vedtak av 17.12.2018 stadfestes. Klagen har ikke ført frem.

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

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

Med hilsen

Odd Meldal
seksjonssjef

Hege Rasch-Eng
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

AKurdahl Arkitektur

Lars Hellebust Dammanns vei 12 0286 OSLO