



Bærum kommune
Postboks 700
1304 SANDVIKA

Saksbehandler, innvalgstelefon
Tone Eid, 22003702

Vedtak i klagesak - Bærum kommune - Gnr 17 Bnr 212 - Humleveien 23 - 25 - Klage avslag arealoverføring

Vi viser til kommunens oversendelse datert 07.03.2019.

Kommunens vedtak av 03.10.2018 stadfestes. Klagen har ikke ført frem.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad fra Elsa Hatsuko H. Bando og Ryan Rodrigues om overføring av 375 m² fra Humleveien 25 (gnr. 17. bnr. 212) til Humleveien 23 (gnr. 17 bnr. 395).

Bærum kommune avsto søknaden i brev av 03.10.2018 med henvisning til plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 26-1 og 29-4.

Vedtaket ble påklaget av advokat Frode Jørgensen på vegne av søker i brev datert 02.11.2018. Klager bestrider avslaget, og viser i hovedsak til følgende:

- Bnr. 212 var byggetomt helt frem til reguleringsplanen for Kolsåsbanen, og tomten ble ødelagt som byggetomt som følge av byggegrensen langs banen. Fristen for å kreve innløsning er overskredet, og i et tilfelle som dette bør kommunen strekke seg langt for å reparere skaden.
- Forslaget til arealoverføring er ikke betinget av dispensasjoner, og kommunen bør utøve et mer liberalt skjønn.
- Pbl. § 29-4 bør benyttes når man har mulighet til å reparere en skade som er forårsaket av den nye reguleringsplanen. Regelen om nabosamtykke ble gitt for å forenkle byggesaksbehandlingen og det virker spesielt at en kommune nekter å benytte seg av muligheten



- Det dannes ingen ny tomt, og tomtestrukturen kan derfor ikke bli påvirket i negativ retning. Videre er ikke den eksisterende boligen en del av en struktur som må bevares, og dersom eksisterende bebyggelse brenner ned har forslagsstiller funnet en ny plassering for gjenoppbygging.
- Kommuneplanen § 7.2 gir ikke hjemmel til å avslå tiltaket.

Bærum kommune tok ikke klagen til følge ved behandlingen 07.03.2019, og saken ble deretter oversendt Fylkesmannen.

Vi gjør oppmerksom på at tiltakshaver også tidligere har søkt om overføring av areal, og at Fylkesmannen i vedtak 24.03.2018 stadfestet kommunens avslag på søknaden jf. Fylkesmannens sak 2017/17781.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet har delegert myndigheten etter pbl. § 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

Eiendommene er omfattet av reguleringsplan for Kolsåsbanen, Tjersrud – Bekkestua, plannummer 2006010 og Bærum kommuneplan for 2015-2030. Eiendommene er regulert til bolig.

Ordlyden i § 26-1 er som følger:

«Opprettelse av ny grunneiendom, ny anleggseiendom, eller nytt jordsameie, eller opprettelse av ny festegrunn for bortfeste som kan gjelde i mer enn 10 år, jf. lov om eigedomsregistrering, eller endring av eksisterende eiendomsgrenser, må ikke gjøres på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot denne lov, forskrift eller plan. Opprettelse eller endring som nevnt i første punktum, må heller ikke gjøres slik at det dannes tomter som er uegnet til bebyggelse på grunn av sin størrelse, form eller plassering etter reglene i denne lov.»

I forarbeidene, Ot.prp.nr. 45 (2007-2008), fremgår det på side 337 følgende om bestemmelsen:

«Ved behandlingen av delesøknaden må det foretas en konkret vurdering av om de eiendommer som opprettes eller endres, er egnet til bebyggelse på grunn av størrelse eller form. Vurderingen etter siste punktum må i første rekke knyttes til vilkårene i forslaget til § 28-7 første og andre ledd, jf. gjeldende lov § 69. Denne bestemmelsen stiller bestemte krav til utearealets størrelse ved bygging på tomta, og på delestadiet må kommunen påse at tomta er tilstrekkelig stor og med en slik form at kravene i § 28-7 kan oppfylles innenfor de fastlagte tomtegrenser. Bygningsmyndighetene må derfor ved vurderingen av delingsøknaden ha en oppfatning om framtidig husplassering på tomta og størrelsen på framtidig bebyggelse. Husplasseringen er også bundet av byggelinjer fastsatt i gjeldende arealplan, og avstandsbestemmelsene i forslaget til § 29-4, jf. gjeldende lov § 70.»

Fylkesmannen understreker at bestemmelsen innebærer at samtlige eiendommer som får/avgir areal i forbindelse med en arealoverføring, må være egnet til bebyggelse på grunn av sin størrelse, form eller plassering etter reglene i pbl. etter arealoverføringen.



I vedtaket 03.10.2018 skriver kommunen følgende:

«Vi har vurdert at arealoverføringen og en evt. ny plassering av bebyggelse på eiendom 17/395 vil være i strid med kommuneplanens § 7.2. Vi slutter oss til Kulturvernens uttalelse om at et nytt bygg på den aktuelle tomten vil skape en høyere grad av fortetting enn områdene rundt, og dermed vil bryte med områdenes bebyggelses- og tomtestruktur som kommuneplanens bestemmelse skal sikre. Den omsøkte arealoverføringen legger opp til at ny eiendomsgrense blir liggende nærmere enn 4 meter fra eksisterende bebyggelse på 17/212. Den vil også bli nærmere enn 4 meter fra der evt. ny bebyggelse på eiendom 17/395 kan plasseres. Det at grensen ligger nærmere enn 4 meter gjør at søknaden ikke er i samsvar med plan- og bygningsloven § 29-4, annet ledd. Denne bestemmelsen sier at avstanden til nabogrense skal være på minst 4 meter. Bærum kommune praktiserer denne bestemmelsen strengt når det gjelder boligbebyggelse. Føringer fra politisk hold er bakgrunnen for denne strenge praksisen. Vi kan derfor ikke godkjenne et grenseforløp der ny eiendomsgrense er nærmere enn 4 meter fra boligbebyggelsen. På bakgrunn av ovennevnte avslår reguleringsjefen søknaden om fradeling.»

Ved klagebehandlingen 07.03.2019 skriver kommunen videre:

«Reguleringsjefen har vist til at en arealoverføring som omsøkt vil føre til en økt fortetting av tomten ved at bebyggelsen kommer svært nært på hverandre, og at dette anses som uønsket av kommunen. Det er politiske føringer på at man ønsker en sterk vektlegging av de hensyn som gjelder å sikre lys, utsikt og rom rundt den enkelte eiendom. Dette kan som klager anfører medføre at et nabosamtykke legges mindre vekt på i den konkrete helhetsvurderingen, men etter rådmannens synspunkt er dette en saklig utøvelse av kommunens skjønnsutøvelse.

Klager har pekt på at kommunen bør strekke seg langt for å reparere den skaden som fulgte av reguleringsplanen for Kolsåsbanen, ved at bnr 212 ble ødelagt som byggetomt. Klager viser også til at grunneier kunne kreve at eiendommen ble innløst, men dette ble ikke gjort innenfor fristen.

Rådmannens synspunkt er at det ikke kan legges vekt på dette i vurderingen av om eiendomsgrensene kan godkjennes slik at byggverk plasseres nærmere enn 4 meter. Etter vår vurdering vil en arealoverføring som omsøkt føre til en svært uheldig og uønsket fortetting der man får to bolighus svært tett på hverandre. Dette vil ikke gi en god forming av de bygde omgivelsene, og vil ikke gi tilstrekkelig lys og rom rundt den enkelte eiendom. Ettersom plasseringen ikke kan godkjennes nærmere enn 4 meter, vil søknaden om arealoverføring føre til forhold som er i strid med plan- og bygningsloven, og det kan ikke gis tillatelse jf. § 26-1.

Rådmannen har merket seg at forslagsstiller har funnet en ny plassering innenfor byggegrensene dersom eksisterende bebyggelse skulle brenne ned, men kan ikke se at en eventuell fremtidig plassering eller bygningsstruktur kan vektlegges i vår vurdering.»

Fylkesmannen finner å kunne slutte seg kommunens vurdering. Vi understreker at vilkåret for arealoverføring er at de eiendommer som får/avgir areal er egnet til bebyggelse etter arealoverføringen jf. § 26-1. At en eiendom er egnet til bebyggelse innebærer at eiendommen må være i samsvar med øvrige regler i pbl., herunder blant annet regelen om 4 meters avstand mellom byggverk og nabogrense jf. pbl. § 29-4 annet ledd. Den fremgår av søknaden at den planlagte



bebyggelsen i forbindelse med arealoverføringen innebærer at nåværende og fremtidig bebyggelse plasseres 1,5 meter fra nabogrensen. Bebyggelsen vil således være i strid med pbl. § 29-4 annet ledd. Det foreligger imidlertid samtykke til plasseringen, og tiltaket faller derfor innenfor den forenklete godkjenningsordningen i § 29-4 tredje ledd. Det følger av § 29-4 tredje ledd at når eier av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke så kan kommunen «godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd eller i nabogrense». I en slik situasjon slipper man således å gå veien om dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2. Kommunens avgjørelse er imidlertid underlagt fritt skjønn jf. blant annet rundskriv H-8/15 fra kommunal- og moderniseringsdepartementet side 12, og tiltakshaver har ikke krav på å få innvilget søknaden selv om det foreligger samtykke. Ved vurderingen av hvorvidt plasseringen kan godkjennes må kommunen foreta en avveining av interesser. Fylkesmannen finner å kunne slutte seg til den avveiningen av interesser kommunen har foretatt. Vi understreker at vi legger til grunn at det foreligger en klar interesse i å godkjenne plasseringen nærmere nabogrensen da dette muliggjør arealoverføringen og en utnyttelse av begge eiendommene i samsvar med reguleringen til småhusbebyggelse. På den annen side er det relativt tungtveiende interesser mot å godkjenne plasseringen, herunder at avviket fra lovens avstandskrav er relativt stort (2,5 meter) og at kommunen har en streng praksis knyttet til håndteringen av avstandskravet i § 29-4. Vi kan ikke se at klagers anførsler kan tillegges avgjørende vekt i vurderingen. Vi slutter oss til kommunens vurdering av at plasseringen ikke kan godkjennes jf. § 29-4 tredje ledd. Eiendommene er således ikke egnet for bebyggelse slik tomtearrondering og husplassering er vist i søknaden

Vilkårene for arealoverføring i pbl. § 26-1 er ikke oppfylt. Klagen har ikke ført frem.

Vi vurderer ikke de øvrige klageanførslelene da klagen avslås med henvisning til ovennevnte. Vi bemerker imidlertid at kommuneplanen § 7.2 fremstår som en plasseringsbestemmelse, og ikke en avslagshjemmel jf. § 29-4 første ledd første punktum. Vi bemerker også igjen at vi ikke utelukker andre løsninger for arealoverføring som medfører at vilkårene i pbl. § 26-1 blir oppfylt for både gnr. 395 og bnr. 212, samt øvrige vilkår i pbl., reguleringsplanen og kommuneplanen om avstand, utnyttelse, uteoppholdsareal mv. Vi vil imidlertid, slik saken ligger an, anbefale at det avholdes forhåndskonferanse, jf. pbl. § 21-1, med sikte på en avklaring av om, og eventuelt på hvilken måte, eiendommene kan arronderes slik at det åpnes for oppføring av ny bolig.

Konklusjon

Kommunens vedtak av 03.10.2018 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

Marius Vamnes
seniorrådgiver

Tone Eid
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent



Kopi til:

Sandvika Advokatkontor DA Postboks 535 1302 SANDVIKA
Mesterhus Asker og Bærum Rudssletta 90 1351 RUD
AS