



Bærum kommune
Postboks 700
1304 SANDVIKA

Saksbehandler, innvalgstelefon
Karin Sand Oftedal, 22003740

Vedtak i klagesak - Bærum kommune - gnr. 1 bnr. 446 - Hasselveien 1 - tillatelse til påbygg og tilbygg til enebolig

Vi viser til kommunens oversendelse datert 13.03.2019.

Kommunens vedtak av 07.12.2018 i sak 18/17503 stadfestes. Klagen har ikke ført frem.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad fra Norprosjekt AS om oppføring av et påbygg/tilbygg til eksisterende enebolig på overnevnte eiendom i Hasselveien 1.

Bygningssjefen i Bærum kommune godkjente søknaden i vedtak datert 07.12.2018.

Vedtaket ble påklaget av Liv Longva Johansen og Hans Otto Johansen, nabo i Haslum Terrasse 11, i brev datert 30.12.2018.

Rådmannen i Bærum kommune tok ikke klagen til følge i oversendelsen til Fylkesmannen den 13.03.2019.

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

Fylkesmannen bemerker innledningsvis at eiendommen er uregulert og ligger i et område avsatt til *nåværende boligområde* i kommuneplanens arealdel.



Det omsøkte tiltaket omfatter oppføring av et påbygg og et tilbygg til eksisterende enebolig. Boligen skal for øvrig rehabiliteres.

I klagen fra Liv Longva Johansen og Hans Otto Johansen vises det for det første at deres nabomerknad ble sendt inn innenfor fristen, men at ansvarlig søker ikke avvartet fristen før søknaden ble sendt inn til kommunen.

Klagernes hovedanførsel er at boligen med godkjent påbygg/tilbygg og saltaksløsning ikke er tilpasset området og bebyggelsen rundt da det blir høyt og har én etasje mer enn omkringliggende boliger. Det er videre anført å være en ulempe at huset med saltak blir 1,5 meter høyere og mer dominerende sett fra klagernes eiendom. Huset vil videre ta mer lys fra klagernes tomt, og de store vindusarealene vil gi stor sjenanse.

Visuelle kvaliteter

Klagerne har som nevnt anført at det omsøkte tiltaket ikke er tilstrekkelig tilpasset området og bebyggelsen rundt. Det er vist til at bygget er for høyt i forhold til opprinnelig bakkenivå, da ingen bygning i gaten har tre etasjer pluss saltak. Nabohuset, som er det høyeste til nå, har kun to etasjer pluss saltak.

Bærum kommune har vurdert at tiltaket oppfyller kravene til visuelle kvaliteter slik de fremkommer i pbl. § 29-2. Det følger av bestemmelsen at alle tiltak skal inneha gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

Forarbeidene¹ til bestemmelsen gir videre anvisning på hva bestemmelsen innebærer. Blant annet presiseres det at kravet til god kvalitet skal tolkes relativt i forhold til tiltakets størrelse og synlighet. Det påpekes også at selv om et tiltak har gode kvaliteter individuelt, innebærer ikke dette at det kan plasseres i alle typer omgivelser.

Fylkesmannen bemerker at det i vurderingen etter pbl. § 29-2 skal legges vekt på lokalt skjønn. Kommunen selv er best egnet til å foreta den skjønnsmessige vurderingen med bakgrunn i lokal byggeskikk og lokalpolitisk styring av den visuelle utviklingen i kommunen, jf. Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s. 229-230. Kommunene vil likevel ha plikt til å foreta en forsvarlig vurdering av tiltakets kvaliteter etter kriteriene i pbl. § 29-2, og vedtaket må begrunnes i tråd med forvaltningsloven §§ 24 og 25.

Fra kommunens vedtak datert 07.12.2018 gjengis følgende:

«Søknaden er tidligere avslått med bakgrunn i visuelle kvaliteter. Samtidig med at avslaget ble påklaget ble et revidert prosjekt innsendt. Det omarbeidede prosjektet, som nå er vist med saltak er bedre tilpasset området. Volumsammensetningen er også bedre. Bygget er brutt ned i tilpassede volumer med saltak. Overbygd terrasse i 1. etasje har også saltaksløsning. Med bakgrunn i ovennevnte anses de visuelle kvaliteter å være ivaretatt.»

Etter en gjennomgang av sakens dokumenter mener Fylkesmannen at kommunen har foretatt en forsvarlig vurdering av tiltakets visuelle kvaliteter. Vi viser til kommunens vurdering som vi finner å kunne slutte oss til.

¹ Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s. 341 og 342



Klagernes anførsel har ikke ført frem.

Naboulempen

Klagerne har påpekt at en ytterligere høydeøkning vil ta enda mer lys fra deres eiendom, og at tiltaket er skjemmende i området da bygget blir alt for stort på den lille tomten. Videre mener klagerne at det er for store vindusarealer mot deres bolig, noe som er til stor sjenanse.

Kommunen uttalte følgende til klagernes anførsler i sin forberedende klagebehandling:

«I henhold til plan- og bygningsloven § 29-4 første ledd skal kommunen bestemme tiltakets plassering og høydeplassering. Så lenge tilbygget og påbygget med én etasje og saltak holdes innenfor lovens høydebestemmelser med 8 meter gesimshøyde og 9 meter mønehøyde, så skal det spesielle forhold til at høyden skal reduseres. For å sikre at ny bebyggelse i eldre områder ikke blir for dominerende for omgivelsene og naboer, har kommuneplanen nettopp en bestemmelse som ivaretar dette (§ 2.2.bokstav f), der det er bestemt at gesimshøyden ikke skal være over 9 meter langs noen av fasadene, noe som også er ivaretatt i denne saken. I denne saken er nettopp saltaksløsningen godkjent fordi det gir en bedre tilpasning til nabobebyggelsen, når høyden likevel er innenfor lovens høydebegrensning.

Kommunen kan i noen tilfeller likevel an vise en justert høyde eller endret plassering dersom tiltaket vil gi naboeiendommer betydelig ulempe. Kommunen kan ikke se at tiltaket vil gi omgivelsene eller klagers eiendom større ulempe enn det naboer ellers må påregne å få når en naboeiendom utbygges i tråd med gjeldende regler for eiendommen. Huset vil heller ikke bli spesielt høyt fra veien. Det er anført at huset er for stort for eiendommen, men det er opplyst at eiendommen med tiltaket får en utnyttelsesgrad på under 15 %BYA, slik at det fortsatt vil være et utbyggingspotensial til eiendommen er utbygd med 20%BYA. Kommunen kan heller ikke se at boligens godkjente høyde med saltak, vil gi klagers eiendom særlig store ulemper med reduserte lysforhold. Avstanden til den nye boligen på andre siden av veien er lang med ca. 25 meter. Godkjent bolig ligger også sørøst for klagers bolig, og vil ha liten innvirkning på sol- og lysforhold for klagers bolig som ligger mot vest.

Selv om det kommer flere vinduer mot klagers eiendom, så er det ikke uvanlig at det kommer flere og gjerne større vinduer i nyere boliger og når eldre boliger rehabiliteres. De godkjente fasadene med vinduer er innenfor det som er «normalt» i dag, og en kan ellers ikke se at det er konkrete forhold som tilsier at vindusflatene bør begrenses. Boligens plassering mot veien, blir omtrent som i dag, og det er svært god avstand med ca. 25 meters avstand (målt på Bærumskart) til klagers bolig på andre siden av veien (Hasselstien). Kommunen vurderer at ulempene for klagers eiendom ikke vil bli spesielt store, og samlet sett ser ikke kommunen at det godkjente tiltaket vil gi klagers eiendom betydelig ulempe, og tiltaket kan godkjennes som omsøkt.»

Etter en gjennomgang av sakens dokumenter, finner ikke Fylkesmannen grunn til å sette til side kommunens vurdering på dette punkt. Slik Fylkesmannen ser det vil ulempene for klagerne være av begrenset art. I likhet med kommunen mener vi at tiltaket fremstår moderat, og har en takform og takvinkel som harmonerer godt med omgivelsene. På denne bakgrunn kan ikke Fylkesmannen se at klagernes anførsler kan føre frem.



Fylkesmannen viser for øvrig til kommunens vurderinger, og kan ikke se at det er grunnlag for å endre vedtaket.

Klagen er etter dette ikke tatt til følge.

Konklusjon

Kommunens vedtak av 07.12.2018 i sak 18/17503 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

Karin Sand Oftedal
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Guro Søre Eriksen	Kirkeveien 71 F	1344	HASLUM
Norprosjekt AS	Postboks 57	1327	LYSAKER
Hans Otto og Liv Longva Johansen	Haslum Terrasse 11	1344	HASLUM
André Gottås	Kirkeveien 71 F	1344	HASLUM