



Rune Tollisen

Damhaugveien 8 A

1352 KOLSÅS

Deres ref.:

Vår ref.:

18/30938 - 19/96693/KROSB

Dato:

09.05.2019

Adresse - Tiltak: Rudsstubben 5 - tilbygg

Gnr/Bnr: 86/324

Tiltakshaver: Rune Tollisen

Ansvarlig søker:

---

## AVSLAG

Svar på søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven kap. 20

---

**Søknad om tilbygg avslås. Det vises til at tiltaket er i strid med kommuneplanens arealdelbestemmelse § 27.2 bokstav c.**

**Søknad om dispensasjon fra maksimal utnyttelsesgrad avslås i medhold av plan- og bygningsloven kap. 19.**

**Liste over avslåtte dokumenter framgår av vedlegg 1.**

---

### BESKRIVELSE OG VURDERING

#### Søknaden

Det søkes om tilbygg til den nordlige seksjondelen av tomannsbolig. Tomteareal til bebyggelse er oppgitt å være 496 m<sup>2</sup>. Tilbygget medfører en økning i BYA på 7,5 m<sup>2</sup>. BYA som følge av tiltaket er oppgitt å være 108,9 m<sup>2</sup>.

Tomten er oppgitt å få en reduksjon i uteoppholdsareal fra 281,5 m<sup>2</sup> til 256 m<sup>2</sup> som følge av tiltaket.

Tiltaket er oppgitt å være 4 meter fra nærmeste nabogrense.

Det søkes dispensasjon fra kommuneplanens arealdelbestemmelse for Bærum kommune § 27.2 bokstav c, maksimal utnyttelsesgrad = BYA 20 %. Dispensasjonssøknaden begrunnes med at tilbygget vil medføre at bakvegg til garasje i nordøst løper i ett med husets bakvegg.

Postadresse:  
Postboks 700  
1304 SANDVIKA  
E-post: [post@baerum.kommune.no](mailto:post@baerum.kommune.no)

Besøksadresse:  
Eyvind Lyches vei 10

Org. nr: 974553686  
Bank:  
Telefon: 67 50 44 63  
Faks: 67 50 43 15

**KLART SPRÅK?**  
Hjelp oss å bli bedre:  
[klartsprak@baerum.kommune.no](mailto:klartsprak@baerum.kommune.no)

Det søkes også dispensasjon fra kommuneplan for Bærum kommune § 27.2 bokstav a 1), krav om minst 300 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal. Dispensasjonssøknaden begrunnes med at det fortsatt vil være plass til både sittegrupper, grillsted, plen og lekeområder med minimum 5 timers direkte sollys ved jevndøgn.

Det er videre søkt om ansvarsrett som selvbygger. Denne er derimot ikke begrunnet, og kan derfor ikke godkjennes. Søknader om ansvarsrett som selvbygger skal begrunnes jf. SAK10 § 6-8 jf. bestemmelsens veiledning.

### **Plangrunnlag**

Tomten er regulert av kommuneplan for Bærum kommune, vedtatt 04.04.2018. Maksimal utnyttelsesgrad er 20% BYA jf. § 27.2 bokstav c. Krav til minste uteoppholdsareal er 300 m<sup>2</sup> jf. § 27.2 bokstav a 1). Videre er det krav til 2 parkeringsplasser på eiendommen jf. § 27.2 bokstav d.

### **Uttalelser**

Uttalelse fra Vann og Avløp vedlegges til opplysning.

### **Nabovarsling/merknader**

Kommunen er ikke kjent med at det er innkommet nabomerknader i forbindelse med tiltaket.

### **Bygningssjefens vurdering**

Tiltaket innehar tilfredsstillende estetiske og funksjonelle kvaliteter jf. Pbl. § 29-2.

Tiltaket er høydemessig underordnet hovedbygget og er i tråd med høydebestemmelser etter pbl. § 29-4 og kommuneplanen § 27.2 bokstav e.

Tiltaket er oppgitt med 4 meter minste avstand til nabogrenser.

### **Dispensasjonsvurdering**

Tiltaket er i strid med kommuneplan for Bærum kommune § 27.2 bokstav a 1) og c, 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.

Den klare hovedregelen er at planer skal følges inntil de oppheves eller endres. Hensynet til demokrati, offentlighet og helhetlig arealbruk gjør det viktig at planendring skjer i samsvar med reglene om arealplanlegging og ikke ved en rekke enkeltdispensasjoner.

*Vedrørende hvorvidt innvilgelse av dispensasjon vil medføre at hensynene bak reglene det er søkt dispensasjon fra vil vesentlig tilsidesettes*

Formålet med regler om maksimal utnyttelsesgrad er å sette en øvre grense for bygningers maksimale volum over terreng. Grad av utnytting er forholdstallet mellom bebygd og ubebygd areal, og styrer tettheten av bygninger i byggeområder. Regler om utnyttelsesgrad ivaretar hensynet til samme forholdsmessighet mellom bebygd og ubebygd areal i planområdet, og sikrer enhetlig utbygde byggeområder hvor hver tomt forholdsmessig er like mye utnyttet. Avhengig av strøkets karakter skal regler om utnyttelsesgrad også sikre landskapskvaliteter, og visuelle fjernvirkninger. Kommunen er restriktiv i forhold til å dispensere fra bestemmelser om tillatt utnytting.

Hensynene bak tillatt grad av utnytting blir ikke nødvendigvis vesentlig tilsidesatt som følge av dette ene tiltaket, da tiltaket er relativt lite i seg selv, men presedensvirkningene vil på sikt kunne gi en slik

konsekvens.

#### *Vedrørende hvorvidt fordelene anses klart større enn ulempene*

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.

Dispensasjonssøknaden er i det vesentlige ubegrunnet. Det er vist til at bakveggene til garasje og hus vil løpe i ett som følge av tiltaket. Videre kan det forstås ut av sammenhengen at søker/tiltakhaver vil ha en personlig fordel av tiltaket da boarealene øker i huset. Samtidig forstås det slik at uteoppholdsarealene fremdeles vil være gode nok til å tjene flere formål, altså at reduksjonen av uteoppholdsareal som følge av tiltaket ikke utgjør en større ulempe. Tiltaket er lite og innebærer således begrenset negativ effekt i seg selv.

Det er derimot ikke oppgitt, eller fra kommunens side funnet, noen samfunnsmessige fordeler ved tiltaket. På den annen side er det svært mange som har behov for og/eller ønsker større boareal, og å gi dispensasjon på bakgrunn av dette vil åpne for en betydelig presedenseffekt. Dette kan svekke planers anvendelighet i arealstyringen i kommunen. I tillegg vil tiltaket bidra til å vanskeliggjøre en eventuell fremtidig reguleringsprosess. Håndhevelse av regelen om grad av utnyttning føres med en streng og konsekvent praksis av bygningssjefen.

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

#### *Konklusjon*

Dispensasjonssøknaden avslås med bakgrunn i ovennevnte vurdering.

Søknad om tiltak avslås, ettersom nødvendig dispensasjon ikke gis.

#### *Annet*

Ettersom søknaden er avhengig av dispensasjon fra maksimal utnyttelsesgrad for småhus, og denne ikke gis, foretar ikke kommunen en egen vurdering av dispensasjon fra kravet om 300 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal.

Kommunen bemerker i denne sammenheng at det ser ut til at søker har medtatt arealer i uteoppholdsarealet som ikke kan regnes som uteoppholdsareal. Veiarealer/innkjøring kan ikke regnes som uteoppholdsareal. Det samme gjelder små, avskjærte arealer som ikke vil ha noen funksjon som uteoppholdsareal.

#### 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.

#### **SAKSBEHANDLINGSTID**

Det vises til tidsfrister i pbl § 21-7 og SAK10 § 7-2. Ved beregningen er den tiden søker hadde ansvar for eventuell komplettering av søknaden fratrukket.

Fullstendig			Vedtak	Saksbehand- lingstid [uker]
2.5.2019			9.5.2019	1,0

## GEBYR

Giroblankett for behandlingsgebyr **kr 15500,-** ettersendes tiltakshaver. Betalingsfristen framgår av blanketten. Gebyret er beregnet etter gjeldende regulativ for byggesaker i Bærum kommune:

Beskrivelse	§	Antall M	Sum
		M =	3100
Bygningsmessige tiltak inntil 30 m <sup>2</sup>	13	2	6200
Forhold som krever dispensasjon fra plan	25	3	9300
<b>Sum</b>			<b>15500</b>

### *Gebyr etter 2019-regulativ*

Ved avslag betales fullt gebyr medregnet tilleggsgebyr og dispensasjonsgebyr. Dersom samme tiltakshaver innen 1 år etter at avslaget er meddelt, reviderer sitt tiltak og får dette godkjent, betales 50% av fullt gebyr (kommer i tillegg til gebyr for avslag). Det vises til at dette kun gjelder allerede vurderte tiltak og dispensasjoner, som det er tatt gebyr for.

## KLAGERETT

Partene har rett til å påklage avgjørelsen, jf. vedlagte "Orientering om klagerett".

Alexander Hexeberg Dahl  
bygningssjef

Mats Krosby  
saksbehandler

*Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur*

### **Vedlegg:**

Liste over avslåtte dokumenter og relevante uttalelser

ArkivsakID: 18/30938

**LISTE OVER AVSLÅTTE DOKUMENTER OG RELEVANTE UTTALELSER**

Dokumenter i byggesaker er tilgjengelig på Bærum kommunes nettsider;  
[www.baerum.kommune.no](http://www.baerum.kommune.no); postlister og innsyn; plan/byggesak. Søk på arkivsakID.

<b>Tittel</b>	<b>Saksdokid</b>
Ny plan	4442322
Situasjonsplan	4442319
Eksisterende og ny Fasade mot sørøst	4321096
Eksisterende og ny Fasade mot Nordvest	4321097
Uttalelse vann og avløp - Rudstubben 5 - tilbygg	4276331
Rudsstubben 5_VA	4276332

# ORIENTERING OM KLAGERETT

## HVEM KAN KLAGE?

En part eller en annen som har «rettslig klageinteresse» kan klage på vedtaket. Kommunen skal vurdere om vilkårene for å behandle klagen er oppfylt etter [forvaltningslovens regler kapittel VI](#) og [plan- og bygningsloven § 1-9](#). Dersom klagen ikke tas under behandling og avvises (f.eks. fordi klagefristen er oversittet eller klageren mangler klagerett), kan du klage på avvisningsvedtaket.

## HVA KAN DU KLAGE PÅ?

- Du kan klage på enkeltvedtak (f.eks. i byggesaker, i saker om fradeling, grensejustering, seksjonering, adressering, om ulovlige forhold, samt vedtak om reguleringsplan og kommuneplan).
- Du kan ikke klage på «samme forhold» flere ganger, og derfor kan du ikke klage på forhold i byggesaken som allerede er avgjort i bindende reguleringsplan, ved dispensasjon eller i tidligere vedtak i byggesaken.
- Du kan ikke klage på byggesaksgebyret som fastsettes etter kommunens gebyrregulativ. Du kan likevel anmode om at gebyret settes ned, og eventuelt klage på det vedtaket som da fattes.
- Du kan klage på vedtak om overtredelsesgebyr for ulovlige tiltak.
- Du kan kun klage på vedtak om igangsettingstillatelse når den inneholder endring av vilkår i rammetillatelsen.
- Kommunens vedtak etter vegloven (byggegrense, avkjørsel) kan påklages. Klagen vil bli behandlet av Planutvalget med endelig virkning, og klagen går ikke til Fylkesmannen.

## KLAGEFRISTEN ER TRE UKER

- Klagefristen er tre uker fra tidspunktet du mottok informasjon («underretning») om vedtaket. Tidspunktet vil gjelde selv om du var bortreist eller av andre grunner ikke fikk lest vedtaket.
- Kommunen sender ut vedtak elektronisk dersom du har akseptert slik løsning. Klagefristen begynner å løpe fra du blir varslet første gang om at du har mottatt elektronisk post. Uten elektronisk post-løsning, løper klagefristen fra du mottar vedtaket i din postkasse.
- Klagen må være levert til posten.  
Ved elektronisk innsending må klagen ha kommet fram til kommunens elektroniske adresse (se adresse nederst) innen klagefristens utløp. Du bør kontrollere at du mottar bekreftelse på at Bærum kommune har mottatt klagen (e-post autosvar).
- Dersom du sender inn fristavbrytende klage («foreløpig klage») før klagefristen utløper, kan du gi begrunnelse noe senere.
- Du kan innen klagefristens utløp anmode om at klagefristen forlenges dersom det foreligger særlige grunner til det.
- I [spesielle tilfeller](#) kan klagen behandles selv om du har oversittet fristen. Du må da klargjøre hvorfor du har fremmet klagen for sent eller om det foreligger særlige grunner for at klagen skal bli behandlet.

## KRAV TIL KLAGEN

- Klagen skal være skriftlig og undertegnet. Dersom du fremmer klage i e-post, må du snarest ettersende en klage som er underskrevet. Klagen med underskrift kan skannes og oversendes kommunen elektronisk, eller den kan sendes som brev.
- Du må opplyse hvilket vedtak du klager på. Bruk gjerne ordet «klage» i tittelen og påfør brevet kommunens saksreferanse.
- Du må angi hvilke endringer i vedtaket du ønsker.

- Klagen bør være begrunnet. Du bør også nevne andre opplysninger som kan ha betydning for kommunens vurdering.
- Skal du representere andre, må du ha skriftlig fullmakt fra vedkommende.
- Blir du representert av andre enn advokat, må du gi skriftlig samtykke til det.

#### **UTSATT IVERKSETTELSE**

Selv om vedtaket er påklaget, vil tiltakshaver kunne iverksette vedtaket (slik at byggearbeider settes i gang). Du kan fremsette begjæring om at vedtaket ikke iverksettes før klagen er endelig avgjort (særlig aktuelt der byggearbeider vil kunne gi skader på omgivelsene som ikke kan gjenopprettes). Kommunen vil ta stilling til begjæringen. Du kan ikke påklage kommunens beslutning, men du kan også fremme begjæring om utsatt iverksettelse til Fylkesmannen.

#### **KLAGEINSTANSEN/SAKSGANG**

- Det er Fylkesmannen i Oslo og Viken som er klageinstans, og som skal behandle klagen.
- Klagen stiles til Fylkesmannen i Oslo og Viken, men sendes til Bærum kommune, se adresse nederst.
- Kommunen skal foreta forberedende klagebehandling for å vurdere om det fremkommer nye forhold eller anførsler i klagen som tilsier at kommunen vil omgjøre vedtaket sitt.
- Planutvalget behandler klager fra tiltakshaver og saker som gjelder dispensasjon. Utvalget kan omgjøre vedtaket dersom de finner klagen begrunnet.
- Dersom Planutvalgets omgjøringsvedtak påklages, vil ny forberedende klagebehandling foretas administrativt, før klagesaken oversendes Fylkesmannen.
- Klager fra andre enn tiltakshaver, på vedtak som ikke gjelder dispensasjon, behandles av administrasjonen i kommunen. Dersom administrasjonen ikke finner grunn til å ta klagen til følge, sendes saken til Fylkesmannen for endelig behandling.
- Fylkesmannens avgjørelse er endelig og kan ikke påklages. Du vil få tilsendt vedtaket direkte fra Fylkesmannen.
- Dokumenter i bygge- og klagesaker er tilgjengelig på Bærum kommunes internettsider; [www.baerum.kommune.no](http://www.baerum.kommune.no); postlister og innsyn; plan/byggesak. Søk på arkivsakID, gnr/bnr eller tittel (adresse).

#### **SAKSKOSTNADER**

- Når et vedtak blir endret til gunst for den som klager, dekkes vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket.
- Sakskostnadskravet må fremmes innen tre uker fra da underretning om omgjøringsvedtaket kom frem til parten.
- Vedtak om sakskostnader kan påklages innen tre uker fra da parten ble underrettet om vedtaket.

#### **KOMMUNENS ADRESSE**

[post@baerum.kommune.no](mailto:post@baerum.kommune.no)

eller

Bærum kommune  
Plan- og bygningstjenesten  
Postboks 700  
1304 Sandvika