



Marlow Arkitekter AS

Gamle Ringeriksvei 56

1357 BEKKESTUA

Deres ref.:

Vår ref.:

18/14087 - 20/127844/JKN

Dato:

10.06.2020

Adresse - Tiltak: Michelets vei 28 - bruksendring og fasadeendring

Gnr/Bnr: 14/539

Tiltakshaver: Holtekilskrenten Boligsameie

Ansvarlig søker: Marlow Arkitekter AS

AVSLAG

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

Søknad om bruksendring/etablering av en ekstra boenhet avslås. Det vises til at tiltaket er i strid med reguleringsbestemmelsene om bilparkering.

Søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsen § 3.7 avslås i medhold av plan- og bygningsloven kap. 19.

Liste over avslåtte dokumenter framgår av vedlegg 1.

Søknad om endring i Michelets vei 28 og 30 behandles parallelt, sakene 18/14087 og 18/14107.

BESKRIVELSE OG VURDERING

Søknaden

I tidligere tillatelse er loftetasjen tiltenkt de to underliggende leilighetene i 3. et. Eieren av den ene seksjonen, nr. 22, har vurderer at denne nye leiligheten blir unødvendig stor og ønsker å dele den opp i to seksjoner. Det medfører at trappen mellom 3. og loft etasjen inne i den ene leiligheten utgår. Ny leilighet på loftet får et BRA på 57,0 m². Det gjøres noen endringer i planløsningen og på fasader og det etableres rømningsvindu med rømningsstige ved yttervegg fra rom/areal under skråtak i soverom. Det etableres brannalarmanlegg i hele bygget. Ny leilighet får bod i kjeller og det gjøres noen endringer på vinduer. Det søkes om flere fravik fra TEK17.

Det søkes dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene. Dispensasjonssøknaden begrunnes med at bygget er fra 1950 og ikke utformet med dagens parkeringsbehov. Nytt parkeringsanlegg reduserer

Postadresse:
Postboks 700
1304 SANDVIKA
E-post: 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

dagens behov for gateparkering. Trafikkforholdene på stedet er oversiktlige. Det er kort vei til kollektivtransport.

Plangrunnlag

Området omfattes av detaljregulering for Michelets vei 24-30, planID 2014022 vedtatt 22.06.2016 og er regulert til bolig; blokkbebyggelse. Planen gir rammer for ny blokkbebyggelse og opprettholder eksisterende blokkbebyggelse (4 boligblokker) langs Michelets vei.

I bestemmelsene § 3.7 heter det bl.a.:

All parkering for eksisterende og ny bebyggelse skal opparbeides i felles underjordisk garasjekjeller. For ny bebyggelse skal det opparbeides 1,2 parkeringsplass per 100 m² BRA. For eksisterende bebyggelse skal det opparbeides 1 parkeringsplass per boenhet.

Bygningssjefens vurdering

Det søkes om at halve loftetasjen etableres som en egen boenhet. Som følge av dette kreves det ny biloppstillingsplass til denne enheten i parkeringsanlegget som er under oppføring. I det nye garasjeanlegget er det avsatt 31 plasser til den eksisterende bebyggelsen, en til hver seksjon. Med denne søknaden og søknaden om en ny boenhet i nr. 30 vil det kreves at garasjeanlegget har 33 plasser til den eksisterende bebyggelsen. Anlegget har kun 31 plasser og etablering av to selvstendige boenheter vil være i strid med bestemmelsene.

Tiltaket er i strid med reguleringsbestemmelsene 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.

Hensynene bak planbestemmelsen er å gi bebyggelsen bedre parkeringsdekning og å redusere gateparkeringen. Område består av mye eldre boligbebyggelse, deriblant også en del blokker. Bebyggelsen hadde ikke de kravene til biloppstilling som vi har i dag og det er derfor mye gateparkering i området. Det er nylig tillatt oppføring av nytt leilighetsbygg i Micheletsvei 39 B, C og D og området er dermed kraftig fortettet. Det er i underetasjen i den nye bebyggelsen en parkeringskjeller hvor Micheletsvei 24-30 har fått en p-plass til hver boenhet. Dette var et av vilkårene for å tillate ny bebyggelse. Å tillate flere boenheter uten at det er sikret biloppstillingsplass i henhold til bestemmelsen vil redusere muligheten til å få bort gateparkering. Hensynene bak bestemmelsen blir ikke nødvendigvis vesentlig tilsidesatt dersom det gis dispensasjon til to nye boenheter som i dette tilfellet, men presedensvirkningene vil kunne gi en slik konsekvens.

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. Fordelene med tiltaket er hovedsakelig fordel for tiltakshaver som vil kunne selge denne delen av seksjonen. Ulempene med tiltaket er at det gir økt belastning på veiene i nærområdet og behov for mer gateparkering. Selv om det er kort vei til kollektivtransport, er området ikke i kommuneplanen avsatt som fortettingsområde. De aller fleste har i dag bil og behov for biloppstillingsplass. Å få bort gateparkering vil gi et hyggeligere miljø, mer åpenhet og sikrere område for myke trafikanter. Bygningssjefen kan med bakgrunn i denne vurderingen ikke se at fordelene ved å dispensere er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Dispensasjonssøknaden avslås med bakgrunn i ovennevnte vurdering. Søknad om tiltak avslås, da nødvendig dispensasjon ikke gis.

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.

Mottatt	Mangelfull	Fullstendig	Vedtak	Saksbehand- lingstid [uker]
16.3.2020	25.5.2020	27.5.2020	10.6.2020	12,0

GEBYR

Giroblankett for behandlingsgebyr **kr 15.750,-** ettersendes tiltakshaver. Betalingsfristen framgår av blanketten. Gebyret er beregnet etter gjeldende regulativ for byggesaker i Bærum kommune:

Beskrivelse	§	Antall M	Sum
		M =	3150
Oppdeling av bolig/leilighet	17	2	6300
Dispensasjon fra plan	25	3	9450
Sum			15750

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).

KLAGERETT

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

Ingrid Jørgensen Sollai
konstituert bygningssjef

Jasmin Knoph
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Vedlegg:

Liste over avslåtte dokumenter og relevante uttalelser

Kopi til:

Holttekilskrenten Boligsameie c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS Postboks 0129 OSLO
6666 St.Olavs Plass

ArkivsakID: 18/14087

LISTE OVER AVSLÅTTE DOKUMENTER OG RELEVANTE UTTALELSER

Dokumenter i byggesaker er tilgjengelig på Bærum kommunes nettsider;
www.baerum.kommune.no; postlister og innsyn; plan/byggesak. Søk på arkivsakID.

Tittel	Saksdokid
Ny plan 3. etasje rev 2	4858645
Ny plan loft rev 2	4858646
Ny takplan rev 2	4858647
Nytt snitt A og B rev 2	4858648
Nye fasader sørvest og nordøst rev 2	4858649
Ny fasade nordvest rev 2	4858650
Ny fasade sørøst rev 2	4858651
Kjellerplan med ny bod	4858652

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; 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

eller

Bærum kommune
Plan- og bygningstjenesten
Postboks 700
1304 Sandvika