

Bærum kommune

post@baerum.kommune.no

Deres ref.: 18/1408718 og 18/14107

Vår ref.: 160250/12792

Ansvarlig advokat: Øystein Horntvedt



ADVOKATFIRMAET

**BJØRGE-
SKAARAAS
& CO**

Sarpsborg, 30. juni 2020

KLAGE TIL FYLKESMANNEN I OSLO OG VIKEN OVER AVSLAG PÅ SØKNAD OM BRUKSENDRING/ETABLERING AV EKSTRA BOENHETER

1 Innledning

På vegne av Atle Øderud, Fredrik Sommerfelt Kvaal og Øderud Eiendom AS påklages Bærum kommunes avslag på søknader om bruksendring /etablering av to nye boligseksjoner i Holtekilskrenten boligsameie, gbnr. 14/539 i Bærum kommune.

Ansvarlig søker ble orientert om vedtaket 10. juni 2020. Klagefristen løper ut 1. juli 2020. Klagen er rettidig.

Det anføres at vilkårene for å innvilge dispensasjon er til stede og at slik dispensasjon bør gis.

2 Kort om saksforholdet

Michelets vei 28 og 30 er to av fire boligblokker i Holtekilskrenten boligsameiet på Lysaker i Bærum. De fire blokkene består av i alt 31 boligseksjoner.

Bærum kommunen har gitt tillatelse til å bruke loftene i alle fire blokkene til boligformål. Dette er gjort ved at de eksisterende underliggende boligseksjonene er tillatt *utvidet* til også å omfatte det overliggende loftsarealet.

Internt i sameiet er dette ordnet ved at de av sameierne som hadde leiligheter i øverste etasje – og som ønsket å utvide disse – kjøpte det overliggende fellesarealet av sameiet. Disse seksjonseierne har deretter – i samråd med sameiet, men for egen regning – omgjort loftene til boligareal.

I Michelets vei 28 innebærer loftsutbyggingen at det er gitt tillatelse til at både seksjon 22 og seksjon 23 utvides med loftsarealet over de respektive seksjonene.



I Michelets vei nr. 28 ønsker tiltakshaverne i stedet at *deler av* boligarealet på loftet i stedet opprettes som en egen selvstendig boenhet. Dette vil bli en seksjon med BRA på 57 kvm.

Samlet boligareal i blokken vil ikke øke. Forskjellen er at boligarealet fordeles på ytterligere én boenhet.

I *Michelets vei 30* er loftsetasjen bygd ut som en del av én av de underliggende boenhetene. Tiltakshaver ønsker at *hele* det ombygde loftsarealet blir opprettet som en selvstendig boenhet. Denne vil i tilfelle få et areal på BRA 115 kvm. Heller ikke her vil det samlede boligareal i blokken øke som følge av det omsøkte tiltaket.

Det presiseres at søknaden – og klagen – kun gjelder Michelets vei 28 og 30 (og altså ikke de to øvrige blokkene i sameiet (Michelets vei 24 og 26).

Arbeidene er både i nr. 28 og nr. 30 nær ferdigstilt. Alle krav til selvstendige boenheter mht. rømningsveier, bodareal mv. er tilfredsstilt/kan tilfredsstilles. Det er avklart i sameiet at det kan reseksjoneres og opprettes to nye seksjoner som omsøkt.

Endelig ferdigstilling og reseksjonering er stilt i bero inntil det er avklart om loftsarealene må legges til de underliggende boenhetene, eller om det gis tillatelse til opprettelse av to nye boenheter.

3 Plangrunnlaget

Reguleringsplanen fra 2016 forutsetter, jf. bestemmelsenes pkt. 3.7, at det for eksisterende bebyggelse opparbeides én parkeringsplass pr. boenhet.

Vedtaket legger korrekt til grunn at det er avsatt 31 plasser – én til hver seksjon – i parkeringshuset som er under bygging.

Det er derfor også korrekt at etablering av to nye boenheter – slik at sameiet i tilfelle vil bestå av 33 seksjoner – med til sammen 31 parkeringsplasser – krever dispensasjon fra bestemmelsenes pkt. 3.7.

Planbestemmelsene har ingen direkte angivelse av hensynet bak planbestemmelsen om parkering i parkeringskjeller.

I *saksfremlegget* fremkommer imidlertid (s. 2) at «beboerne i dag i stor grad [parkerer] langs Michelets vei» og *forutsetningsvis* også at en ny parkeringsgarasje med heis opp til blokken vil *redusere behovet for gateparkering*. Det hører med til historien at beboerne også forut for utbyggingen hadde parkering på egen tomt. Disse garasjene var imidlertid – på grunn av høydeforskjell å ca. 25 meter – tungvinte å bruke. Mange valgte derfor i stedet å parkere langs Michelets vei.

Under byggeperioden har *alle* beboerne med egen bil parkert langs Michelets vei. Det samme har en rekke håndverkere med oppdrag knyttet til byggingen av det nye boligprosjektet.



Når byggeperioden blir ferdig i november 2020, vil planbestemmelsens formål – at langt færre skal parkere langs Michelets vei – uansett bli realisert. Sammenholdt med dagens situasjon – og også med situasjonen forut for utbyggingen – vil forbedringen uansett bli betydelig.

Det er videre grunn til å minne om at det på ikke er innført noe forbud mot, og ei heller tidsbegrensninger eller avgifter for gateparkering i Michelets vei. Det betyr at både beboere og besøkende fritt kan parkere langs Michelets vei.

Det er med andre ord ingen holdepunkter for at reguleringsplanen som sådan eller den aktuelle planbestemmelsen har til formål å fjerne adgangen til å parkere i Michelets vei. Formålet er kun å redusere parkeringen langs Michelets vei.

4 Nærmere om klagegrunnene

4.1 Innledning

I vedtakene er det utelukkende parkeringsspørsmålet som drøftes. Jeg legger derfor til grunn at det er enighet om at øvrige vilkår for opprettelse av de to nye boenhetene er oppfylt/kan oppfylles.

Vedtakene tar – rettslig sett – korrekt utgangspunkt i pbl. § 19-2 og drøfter (i) om hensynene bak planbestemmelsen vil bli vesentlig tilsidesatt og (ii) om fordelene ved å dispensere samlet sett vil være klart større enn ulempene.

Det anføres imidlertid at den konkrete dispensasjonsvurderingen er basert på et for snevert og delvis uriktig faktisk grunnlag.

4.2 Å innvilge søknadene innebærer ingen vesentlig tilsidesettelse at hensynet bak den aktuelle planbestemmelsen

Kommunen legger (s. 2) til grunn at

«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»

Dette er i utgangspunktet en korrekt vurdering. Det er imidlertid grunn til å *presisere* følgende:

Så lenge en ny moderne parkeringsgarasje med plass til 31 biler og heis er under etablering – og vil bli brukt – vil behovet for gateparkering langs Michelets vei uansett bli *vesentlig redusert*. Dette gjelder uavhengig av om sameiet består av 31 eller 33 boenheter.



Etablering av to nye seksjoner kan derfor *uansett ikke* utgjøre en *vesentlig tilsidesettelse* av hensynet bak planbestemmelsen – som nettopp er å *redusere* (og altså ikke fjerne) behovet for gateparkering.

For øvrig er det slik at antallet biler som til enhver tid vil være parkert langs Michelets vei, vil avhenge av en rekke faktorer; så som

- (i) hvor mange av seksjonseierne i Holtekilskrenten boligsameie som ikke har bil,
- (ii) hvor mange av seksjonseierne som disponerer mer enn én bil,
- (iii) hvor mange som er på besøk og
- (iv) hvor mange fra omkringliggende boliger som parkerer langs den aktuelle delen av Michelets vei.

Sammenholdt med den samlede effekten av disse faktorene, vil etableringen av to nye boenheter i beste fall få marginal betydning for hvor mange biler som faktisk vil stå parkert langs Michelets vei.

Det er videre slik at fortettingen kommunen viser til, har adkomst via Oksenøyveien. Det innebærer at denne ikke er egnet til å påvirke parkeringsforholdene i Michelets vei i nevneverdig grad. Det er derfor ikke korrekt at det vil bli noen betydelig merbelastning i Michelets vei på grunn av denne fortettingen.

4.3 Nærmere om presedensvirkningene

Kommunen legger til grunn at «presedensvirkningene» av å innvilge søknaden vil kunne redusere muligheten til å «få bort gateparkering».

Det er, jf. ovenfor, ikke et formål med planen å «få bort gateparkering» langs Michelets vei. Formålet begrenser seg til å *redusere* behovet for slik parkering.

Det ser videre ut til å at vedtakene er fattet på følgende premiss: Dersom kommunen innvilger søknadene i disse to sakene vil det føre til at kommunen ut fra likebehandlingshensyn må innvilge fremtidige søknader om opprettelse av nye boenheter i området – uten å stille krav til dekning av parkeringsbehov på egen grunn. Dispensasjoner vil dermed på sikt bidra til å undergrave formålet med å planbestemme om parkeringsgarasje – nemlig at færre biler står parkert langs Michelets vei.

Til dette bemerkes følgende:

For det første; Alle arealer i det aktuelle området er regulert. Arealene er i det vesentlige utnyttet i samsvar med gjeldende reguleringsplaner. Potensialet for etablering av nye boenheter uten forutgående omregulering er derfor svært begrenset.



For nye boenheter som etableres iht. nye reguleringsplaner, vil kommunen uansett ha mulighet til å fastsette plankrav om hensiktsmessig parkeringsdekning. Å innvilge søknadene om etablering av to nye boenheter i vår sak, vil ikke innskrenke eller på annen måte påvirke adgangen til å stille krav til parkering i forbindelse med vedtakelsen av nye reguleringsplaner

Presedensvirkningen i form av redusert kommunalt handlingsrom mht. regulering av parkeringssituasjonen ved etablering av nye boenheter i området, vil derfor være begrenset til de få tilfeller der det fremdeles kan bli aktuelt å etablere *nye boenheter i allerede eksisterende bebyggelse*. En eventuell negativ presedensvirkning vil derfor – dersom den skulle inntreffe – uansett være av helt begrenset omfang og karakter.

Dette hensynet er derfor tillagt større vekt enn det er grunnlag for.

For det andre; Når det gjelder det *begrensede* fortettingspotensial som ligger i etablering av *nye boenheter i allerede eksisterende bebyggelse* (uten forutgående reguleringsprosess) – har Bærum kommune allerede etablert en praksis for å tillate dette. Denne praksisen er tilsynelatende basert på at et eventuelt parkeringsbehov skal dekkes vha. gateparkering.

Det vises til at Bærum kommune *samme dag* som det ble gitt avslag i vår sak- i sak 18/29260 – 19/162014/FRA gav tillatelse til etablering av en ny boenhet i et tidligere fellesareal i Oksenøyveien 37 (boligsameiet Holtekilen IV B). Dette sameiet har lavere parkeringsdekning på egen grunn pr. boenhet enn Holtekilskrenten boligsameie. Tillatelsen ble likevel gitt uten vilkår om økt parkeringsdekning på egen eiendom.

Mao. må det forutsetningsvis ha blitt lagt til grunn fra kommunens side at et eventuelt økt parkeringsbehov som følge av etablering av ny boenhet skulle dekkes gjennom gateparkering. Likevel ble det gitt tillatelse til etablering av en ny boenhet uten vilkår knyttet til parkering.

Det er på bakgrunn av det ovenstående ikke grunnlag for å behandle søknadene i vår sak annerledes enn søknaden vedr. Oksenøyveien 37.

Det vises også til at nabosameiet i Michelets vei 20 (Sameiet Holtekilen IV A i 2019) etablerte nye parkeringsplasser på egen grunn. Kommunen innførte da parkeringsbegrensninger i Michelets vei utenfor sameiets eiendom. Dette ble etter klage fra det aktuelle sameiet endret, slik at det igjen ble tillatt med gateparkering.

Dette underbygger at det ikke ser ut til å være aktuell praksis å fjerne gateparkeringen i Michelets vei. Aktuell praksis ser derimot ut til å være å etablere nye parkeringsplasser på egen grunn, slik at behovet for gateparkering blir *redusert*. Å innvilge dispensasjon i vår sak, vil ikke stride mot denne praksisen.

Ellers er det slik at tillatelse til etablering av *to nye boenheter* i medhold av plan- og bygningsloven uansett ikke vil innskrenke kommunens adgang til – i medhold av vegtrafikkloven og parkeringsforskriften – på et senere tidspunkt å innføre vilkårs-parkering i Michelets vei. Hverken Holtekilskrenten boligsameie eller andre vil være rettslig vernet mot slike tiltak. Det innebærer følgende: Dersom det mot formodning skulle vise seg at en



innvilgelse av søknadene skulle føre til mer parkering i Michelets vei enn ønskelig, vil kommunen ha «verktøy i verktøykassen» til å regulere dette.

Oppsummeringsvis anføres at en innvilgelse av søknadene ikke vil innebære en vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra.

4.4 Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene

Ulempene ved å innvilge søknadene består av et potensielt – men uansett marginalt – økt behov for gateparkering langs Michelets vei. Som nevnt ovenfor, er det andre faktorer enn en innvilgelse av de omsøkte dispensasjonene som har langt større betydning for omfanget av gateparkeringen i strøket.

Fordelene består – for sameiet – i at etableringen av de nye boenhetene vil innebære at

- (i) det blir flere seksjonseiere å dele faste felleskostnader på.
- (ii) store deler av sameiets fellesarealer (takkonstruksjonene i Michelets vei 28 og 30) blir fornyet uten at de øvrige sameierne blir belastet med økte felleskostnader.
- (iii) det på grunn av de nye boenhetene blir montert nytt brannvarslingsanlegg i Michelets vei 28 og 30.

Videre må det – i et miljø- og arealbruksperspektiv – anses som en betydelig fordel at nye boenheter kan etableres i allerede eksisterende bygninger. Dette er uten tvil det mest effektive tiltaket for å redusere omdisponering av nye arealer til boligformål i pressområder.

Det er også slik at klimaavtrykket ved å etablere to nye boenheter i en allerede eksisterende bygning vil være helt minimalt sammenlignet med å etablere to nye boenheter i et nybygg.

Ingen av disse fordelene er berørt i kommunens vedtak. På fordelssiden vektlegger kommunen kun at tiltakshaverne selv kan selge de nye boenhetene og dermed oppnå egen økonomisk gevinst.

Til dette bemerkes at klagerne ikke har planer om salg av hverken eksisterende eller evt. nye boenheter.

En eventuell fremtidig økonomisk gevinst kan uansett ikke tale mot å gi dispensasjon. I praksis er det slik at at alle som søker om å bygge en bolig, eller om å etablere en ny boenhet i en eksisterende bolig, gjør dette for å oppnå en form for fordel eller gevinst. Denne gevinsten får tiltakshaver enten ved selge boligen(e), gjennom utleie eller gjennom fordelene ved å bo i egen bolig.

Det er derfor anstrengt å holde det mot tiltakshaverne at de kan oppnå en økonomisk gevinst dersom søknaden blir innvilget. På dette punktet skiller ingen av dem seg fra enhver annen som søker om å få bygge en bolig eller om å dele én boenhet i to.



Oppsummeringsvis vil fordelene ved å innvilge søknadene etter en samlet vurdering – både for sameiet og i et større miljø- og arealbruksperspektiv – være klart større enn ulempene.

4.5 Vilkårene for å gi dispensasjon er til stede

Lovens kumulative vilkår for å dispensere er til stede. Det anføres at dispensasjon bør gis.

5 Avslutning/oppsummering

Det bes om at Bærum kommune endrer vedtakene til tiltakshavernes gunst og innvilger søknadene, jf. fvl. § 33 andre ledd.

Dersom kommunen ikke endrer vedtakene, bes saken oversendt til Fylkesmannen i Oslo og Viken. Det anføres at saksforholdet ligger slik at at Fylkesmannen i så tilfelle kan fatte nye realitetsvedtak i saken, jf. fvl. § 34 fjerde ledd.

Med vennlig hilsen

Advokatfirmaet Bjørge – Skaaraas & Co AS

Øystein Horntvedt
Advokat

oystein@adv-bs.no

*Kopi: Klienter
Marlow Arkitekter AS v/ sivilarkitekt Kirsten Maurstad Nielsen*