



Bærum kommune  
Postboks 700  
1304 SANDVIKA

Saksbehandler, innvalgstelefon  
Tone Eid, 69 24 70 00

Dette brevet er fra Statsforvalteren som  
frem til 31.12.2020 het Fylkesmannen

## Vedtak i klagesak - Bærum - 14/539 - Michelets vei 28 og 30 - Klage avslag bruksendring / etablering loftsareal som selvstendige boenheter og fasadeendring

Vi viser til kommunens oversendelse 29.10.2020.

**Kommunens vedtak 10.06.2020 stadfestes. Klagen har ikke ført frem.**

### Sakens bakgrunn

Saken gjelder to (endrings-) søknader fra ansvarlig søker Marlow Arkitekter AS på vegne av tiltakshaver Holtekilskrenten Boligsameie om bruksendring/etablering av ekstra boenheter i Michelets vei 28 og Michelets vei 30.

Bærum kommune avsto søknadene i to vedtak 10.06.2020 med henvisning til at tiltakene ikke oppfyller kravet til parkeringsdekning jf. reguleringsplanen § 3.7, og at vilkårene for dispensasjon fra § 3.7 ikke er oppfylt jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2.

Vedtakene ble påklaget av advokatfirmaet Bjørge-Skaaraas & Co 30.06.2020. Klagerne bestrider at vilkårene for dispensasjon ikke er oppfylt. Klagerne viser til blant annet følgende:

- Etablering av to nye seksjoner kan ikke vesentlig tilsidesette hensynet bak § 3.7
- Det er etablert en ny moderne parkeringsgarasje med plass til 31 biler, og behovet for gateparkering er derfor vesentlig mindre
- Etablering av to nye boenheter vil få marginal betydning for hvor mange biler som vil stå parkert langs Michelets vei



- Det er ikke et formål å få bort gateparkering slik kommunen viser til - formålet er å redusere behovet for gateparkering
- Presedensvirkningene av å gi dispensasjon vil være liten
- Kommunen har gitt tillatelse til i sak vedrørende Oksenøyveien 37 - uten å stille vilkår om parkeringsdekning
- Fordelene ved tiltaket er klart større enn ulempene
- Fordelene ved tiltaket er at det blir flere seksjonseier å dele kostnader på, samt at det i et miljø og areabruksperspektiv må anses å være en betydelig fordel at nye boenheter etableres i allerede eksisterende bygninger
- Ulempene med behov for gateparkering er marginale

Vi viser til klagen i sin helhet.

Planutvalget i Bærum kommune tok ikke klagen til følge ved behandling 22.10.2020, og oversendte deretter saken til Statsforvalteren .

Kommunal- og moderniseringsdepartementet har delegert myndigheten etter plan- og bygningsloven § 1-9 som klageinstans til Statsforvalteren.

Statsforvalteren forutsetter at partene er kjent med sakens dokumenter og gir derfor ikke ytterligere saksreferat.

### **Statsforvalteren ser slik på saken**

#### Om eiendommen og regulering

Eiendommen omfattes av detaljregulering for Michelets vei 24-30, planID 2014022, vedtatt 22.06.2016, og er regulert til bolig/blokkbebyggelse. Planen tillater ny blokkbebyggelse og opprettholder eksisterende blokkbebyggelse langs Michelets vei, samt etablering av felles garasjeanlegg.

#### Om eksisterende tillatelser og tiltakene (søknadene om endringstillatelse)

Klagerne har fått tillatelse til bruksendring, ved at dels hele og del av loft blir en del av eksisterende boenhetene/seksjonene i Michelets vei 28 og 30.

Denne klagesaken gjelder søknad om endring av tillatelsene. Det søkes om at loftet (deler av loftet i Michelets vei 28 og hele loftet i Michelets vei 30) blir selvstendige boenheter.

#### Reguleringsplanen § 3 – Parkering

Bilparkering er regulert i reguleringsplanen § 3.7. Bestemmelsen har følgende ordlyd:

##### «§ 3.7 Bilparkering

All parkering for eksisterende og ny bebyggelse skal opparbeides i felles underjordisk garasjekjeller. For ny bebyggelse skal det opparbeides 1,2 parkeringsplass per 100 m<sup>2</sup> BRA. For eksisterende bebyggelse skal det opparbeides 1 parkeringsplass per boenhet. Minst 15 % av plassene skal avsettes til besøksparkering. Minimum 5 % av plassene skal være HC-plasser. Plassene skal være tilrettelagt for lading av el-bil.»

Tiltaket medfører opprettelse av to nye boenheter med - tilhørende krav til opparbeidelse av 1 parkeringsplass per boenhet i felles underjordisk garasjekjeller. I garasjekjelleren er det avsatt 31



plasser til eksisterende bebyggelse – en til hver seksjon. Det er ikke tilgjengelig ytterligere 2 parkeringsplasser i garasjekjelleren. Tiltaket er derfor i strid med reguleringsplanen § 3.7, og avhengig av dispensasjon jf. pbl. § 19-2.

Vilkårene for dispensasjon er at tiltaket ikke medfører at hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene med tiltaket er klart større enn ulempene. Vilkårene er kumulative – det vil si at begge vilkårene må være oppfylt for at en dispensasjon skal oppfylles jf. pbl. § 19-2.

Vi vurderer først om fordelene ved tiltaket er klart større enn ulempene.

Kommunen vurderer at fordelene ikke er større enn ulempene, og skriver følgende i vedtaket:

«Fordelene med tiltaket er hovedsakelig fordel for tiltakshaver som vill 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 fortetningsområde. 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.»

Ved klagebehandlingen skriver kommunen videre:

«Klager har påberopt at en dispensasjon gir fordeler ved at

1. Det blir flere seksjonseiere å dele faste felleskostnader på
2. Store deler av sameiets fellesarealer blir fornyet uten at de øvrige sameierne blir belastet med økte felleskostnader
3. det på grunn av de nye boenhetene blir montert nytt brannvarslingsanlegg i Michelets vei 28 og 30.

Videre anføres det at det må anses som en betydelig fordel at nye boenheter kan etableres i allerede eksisterende bygninger.

Kommunedirektøren vil bemerke at punkt 1 og 2 som påberopes av klager ikke anses som klare og relevante fordeler innenfor plan- og bygningslovens rammer som kan vektlegges i en dispensasjonsvurdering. Økonomiske hensyn for sameiet og seksjonseierne kan ikke vektlegges.

Videre er det positivt at det blir montert nytt brannvarslingsanlegg, men utgangspunktet er at de tekniske kravene til brannsikring forutsettes oppfylt, og kommunedirektøren kan ikke se at dette er en fordel som relaterer seg til dispensasjonen fra parkeringskrav direkte. Ny og forbedret brannvarsling kan monteres uavhengig av om dispensasjon fra parkeringskravene gis og om det opprettes nye boenheter.

Når det gjelder anførselen om at tiltaket er en hensiktsmessig og fordelaktig fortetting i eksisterende bygningsmasse, er kommunedirektøren enig i at dette er en relevant fordel som kan vektlegges. Som det fremgår av ordlyden i pbl. § 19-2 må derimot fordelene ved tiltaket være «klart større enn ulempene», altså et krav om kvalifisert fordelsovervekt. Selv om ulempene ved at 2 boenheter ikke har parkeringsdekning i felles parkeringsanlegg kan sies å være beskjedne, foreligger det etter kommunedirektørens vurdering ikke en klar



overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.»

Vi finner i all hovedsak å kunne slutte oss til kommunens vurderinger. Vi legger til grunn at det er en fordel med tiltaket at det medfører at felleskostnader kan deles på flere samt at det (i et miljø- og arealbruksperspektiv) etableres flere boenheter i allerede eksisterende boenheter. Dette er imidlertid svært generelle fordeler som kan gjøres gjeldende i mange tilfeller. Slike fordeler er ikke tungtveiende jf. uttalelse fra Sivilombudsmannen i sak SOM-2014-2104, men inngår kun i en samlet vurdering. Vi vurderer også at det foreligger ulemper ved tiltaket. Vi er imidlertid enig i at 2 boenheter som parkerer i gaten isolert sett ikke kan anses å medføre store ulemper. Det foreligger imidlertid uansett ikke klare tungtveiende fordeler i saken, og vilkåret for dispensasjon er ikke oppfylt. Se også uttalelse fra Sivilombudsmannen i sak SOM 2015-3269. På bakgrunn av ovennevnte vurderer vi at fordelene ved tiltaket ikke kan anses å være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Klager har henvist til tillatelse til bruksendring i Oksenøyveien 37. Vi forstår dette som en anførsel om usaklig forskjellsbehandling. Det følger av sak SOM 2017-1231 at en anførsel om usaklig forskjellsbehandling ikke har plass ved vurderingen av hvorvidt vilkårene for dispensasjon er oppfylt. Vi bemerker også at det er en forutsetning for at en anførsel om usaklig forskjellsbehandling skal føre frem at det dreier seg om like saker faktisk og rettslig. Det gjør det ikke i dette tilfellet da Michelets vei 28 og 30 og Oksenøyveien 37 er omfattet av ulike reguleringsplaner.

Vilkårene for dispensasjon er ikke oppfylt jf. § jf. pbl. §19-2. Vi vurderer ikke hvorvidt hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt da vilkårene for dispensasjon uansett ikke er oppfylt.

## Konklusjon

Kommunens vedtak 10.06.2020 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

Hege Rasch-Engh  
seniorrådgiver

Tone Eid  
seniorrådgiver

Juridisk avdeling

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

Advokatfirmaet Bjørge - Skaaraas Postboks 444 1703 SARPSBORG