



Robert Ivem  
Tors vei 7  
1344 HASLUM

Deres ref.:                      Vår ref.:                      Dato:  
   21/11767 - 21/233260/OMRO                      24.11.2021

Adresse - Tiltak:    Tors vei 7 - garasje  
Gnr/Bnr:            2/10  
Tiltakshaver:  
Ansvarlig søker:    Robert Ivem

---

## AVSLAG

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

---

**I medhold av plan- og bygningsloven kap. 19, avslås søknad om dispensasjon fra maksimal tillatt utnyttelsesgrad og følgelig avslås søknad om oppføring av garasje. Det vises til at tiltaket er i strid med kommuneplanen (KPA) § 27.2 c) om grad av utnytting på 20% BYA og i strid med plan- og bygningsloven § 29-4 pga. nærmere plassering enn 4 meter fra eiendoms grensen mot vei. Bygningssjefen tar ikke stilling til omsøkt dispensasjon fra avstandskravet i pbl. § 29-4 gjennom denne behandlingen.**

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

---

### BESKRIVELSE OG VURDERING

#### Søknaden

Det søkes om dispensasjon i forbindelse med oppføring av ny garasje med et bebygd areal på 41,4 m<sup>2</sup>. Grad av utnytting er oppgitt til 25,5% som følge av omsøkt tiltak. Avstand fra bygningens fasadeliv til veiens midtlinje og til tomtegrensen mot vei er oppgitt til hhv. 5,5 og 0,4 meter. Kommunen har i sitt foreløpige svarbrev av 12.10.2021 bedt om å redusere tiltakets volum (bredde og høyde) for å kunne begrense overskridelsen av blant annet tillatt bebygd areal. Komplettering er mottatt 05.11.2021 hvor tiltakshaver ønsker å opprettholde opprinnelig størrelse på omsøkt garasje med dispensasjoner og å få søknaden realitetsbehandlet slik den foreligger. Dette begrunnes blant annet med at:

- det er utfordrende i en praktisk hverdag med to biler parkert etter hverandre på tomten dersom han reduserer garasjens bredde
- bil som er parkert foran garasjen må kjøre ut på Tors vei for å slippe ut bakerste bil
- det er kostbart å gå fra standard modulgarasje til en spesialtilpasset garasje

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)

## **Plangrunnlag**

Eiendommen på 557.3 m<sup>2</sup> er uregulert. Det er kommuneplanens arealdel (KP) som gjelder for arealbruken – som er boligbebyggelse nåværende. Tillatt utnyttelse er 20% BYA, jf. § 27.2 c) i bestemmelse KP.

## **Uttalelser**

Vann- og avløpsmyndigheten uttaler seg med blant annet følgende:

*... Bærum kommune har utarbeidet et temakart på bakgrunn av topografiske kart som viser teoretiske flomveier og mulighet for vannansamling ved kraftig nedbør. Nevnte temakart indikerer at det vil kunne oppstå vannansamling på deres eiendom. På bakgrunn av dette er det viktig at utbygger dokumenterer grundig hvordan overvann er tenkt ivaretatt på eiendommen slik at det ikke skaper problemer for egen eller nærliggende eiendommer. Dette gjelder også trygg bortledning av overvann som måtte komme fra ovenforliggende eiendommer ...*

*... Ny garasje er vist med plassering tett opptil restriksjonsbeltet til offentlige vann- og avløpsledninger. Det er viktig at plasseringen som vist på vedlagte situasjonskart i denne byggesaken ikke avvikes. Forutsetter at målsatte avstander angitt på kartutsnittet er korrekt ...*

Veimyndigheten har uttalt seg med følgende:

- Garasje må plasseres 3.75 m fra asfaltkant i uregulert området.
- Frisikt må dokumenteres.

Kulturvern har uttalt seg med følgende:

*Kulturvern tar ikke stilling til dispensasjonssøknaden, men garasjen er diskret i utforming og Kulturvern vil ikke motsette seg tiltaket fra vårt ståsted. Kulturvern pleier å anbefale at i områder med kulturminner anbefales garasjeporter tilpasset miljøet, f.eks. i fiskebeinsmønstre.*

## **Nabovarsling/merknader**

Naboene er varslet om tiltaket. Det foreligger ingen nabomerknader, jf. pbl § 21-3.

## **Bygningssjefens vurdering**

Tiltaket er i strid med kommuneplanen § 27.2 c) om grad av utnyttning 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, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.

Hensynene bak grad av utnyttning er å sette en øvre grense for bygningers maksimale volum over terreng. Grad av utnyttning er forholdstallet mellom bebygd og ubebygd areal, og styrer tettheten av bygninger i byggeområder. Grad av utnyttning 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 grad av utnyttning også sikre landskapskvaliteter, og visuelle fjernvirkninger. Kommunen er restriktiv i forhold til å dispensere fra bestemmelser om tillatt utnyttelsesgrad.

For å kunne evt. tilpasse seg til dagens behov vedr. garasje/utnyttelse har KPA en bestemmelse som sier at «I planer vedtatt før 1.1.2009 kan det tillates etablering av 1 parkeringsplass på terreng i tillegg til tillatt grad av utnyttning for eiendommen». I de tilfeller hvor eiendommer ikke har garasje fra før så har kommunen praksis for å gi dispensasjon for overskridelse av utnyttelse for én enkelgarasje på maks 18 m<sup>2</sup> bebygd areal, dersom det ellers ligger til rette for det.

En garasje på 41,4 m<sup>2</sup> vil imidlertid medføre en uønsket utnyttelse/fortetting av eiendommen. I tillegg vil også en dispensasjon fra maks tillatt BYA gi andre en berettiget forventning om å få tillatelse til det samme.

Bygningssjefen anser med bakgrunn i denne vurderingen at hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt dersom det gis dispensasjon til omsøkte tiltak.

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.

#### Ulemper:

- Uønsket utvikling/fortetting av eiendommen
- Undergraving av kommuneplanen som informasjons- og beslutningsgrunnlag med hensyn til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen
- Ytterligere overskridelse av tillatt utnyttelsesgrad som er den øvre grensen for hva som tillates på en eiendom
- Negativ presedensvirkning
- Å gi andre en berettiget forventning om å få tillatelse til det samme

#### Fordeler:

- Tiltakshaver får utnyttet sin eiendom slik han ønsker, og at det tilrettelegges for fortetting i form av en frittliggende garasje.

Dispensasjonssøknaden avslås med bakgrunn i at ulempene vil veie opp for fordelene. Søknad om tiltak avslås også, da nødvendig dispensasjon ikke gis.

#### 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.

Mottatt	Mangelfull	Fullstendig	Vedtak	Saksbehandlingstid [uker]
9.7.2021	9.7.2021	5.11.2021	24.11.2021	2,7

#### **GEBYR**

Faktura for behandlingsgebyr **kr 18 900,-** ettersendes tiltakshaver og vil følge Bærum kommunes innfordringsrutiner. Betalingsfristen framgår av fakturaen. Gebyret er beregnet etter gjeldende regulativ for byggesaker i Bærum kommune:

		M =	3 150
Beskrivelse	§	Antall M	Sum
Frittliggende garasje uten krav om ansvarlig foretak	13	3	9450
Dispensasjon fra maksimal utnyttelsesgrad	25	3	9450
<b>Sum</b>			<b>18900</b>

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".

Alexander Hexeberg Dahl  
bygningssjef

Omid Rowshan  
saksbehandler

*Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur*

#### **Vedlegg:**

Liste over avslåtte dokumenter og relevante uttalelser

ArkivsakID: 21/11767

**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>
Fasader og terrengprofil	5645728
Situasjonsplan	5645729
Uttalelse PLNKKulturvern - Tors vei 7 - garasje	5623088
Uttalelse fra Vei og trafikk - Tors vei 7 - garasje	5498036
Uttalelse vann og avløp - Tors vei 7 - garasje	5497832
Tors vei 7_VA	5497840
Tors vei 7_vannansamlig	5497841

# 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 Statsforvalteren.

## 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 Statsforvalteren.

### **KLAGEINSTANSEN/SAKSGANG**

- Det er Statsforvalteren i Oslo og Viken som er klageinstans, og som skal behandle klagen.
- Klagen stiles til Statsforvalteren 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 Statsforvalteren.
- 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 Statsforvalteren for endelig behandling.
- Statsforvalterens avgjørelse er endelig og kan ikke påklages. Du vil få tilsendt vedtaket direkte fra Statsforvalteren.
- 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