



Norsk Bygningsrådgivning AS
Teiefjellet 10
2022 GJERDRUM

Deres ref.: Vår ref.: Dato:
21/17178 - 21/241987/KMADSE 07.01.2022

Adresse - Tiltak: Halden terrasse 6 - deling
Gnr/Bnr: 44/209

Ansvarlig søker: Norsk Bygningsrådgivning AS

AVSLÅTT SØKNAD OM DELING OG DISPENSASJON

Svar på søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav m.

Søknad om dispensasjon fra bestemmelser til kommuneplanens arealdel § 3 avslås i medhold av plan- og bygningsloven av kap. 19.

Søknad om deling avlås med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2.

BESKRIVELSE OG VURDERING

Søknaden

Det søkes om å fradele to parseller fra gnr. 44 bnr. 209 som vist på situasjonskart, dokument 5612579. Gjeldende eiendom er uregulert og det er derfor bestemmelsene i kommuneplanens arealdel 2017-2035 som gjelder.

Unntakene fra plankravet i kommuneplanens bestemmelser § 3.3 omfatter kun opprettelse av eiendom for 1 enebolig. Det søkes derfor om dispensasjon fra bestemmelsen. Søkers begrunnelse for at det skal kunne gis dispensasjon er følgende:

- Parsellene som ønskes fradelt vil kunne oppfylle vilkår til arealdelens bestemmelser om utnyttelsesgrad, uteoppholdsareal, parkering, adkomst etc.
- Når det gjelder en såpass beskjeden fradeling i et allerede utbygget området vil det være mer hensiktsmessig med en dispensasjonsbehandling enn en detaljregulering.
- Fordelene ved å tillate dispensasjon fra plankravet medfører ingen endring i intensjonen bak bestemmelsen. En regulering i dette tilfelle vil være uforholdsmessig ressurskrevende både for tiltakshaver og kommune.
- En dispensasjon fra plankravet vil ikke kunne skape en uheldig presedens for større utviklingsprosjekter.

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

Situasjonsplanen viser at fremtidig bolig og garasje på parsell A er plassert nærmere enn 15 meter fra midt kommunal vei, det søkes derfor om dispensasjon fra byggegrense til vei. Søkers begrunnelse for at det skal kunne gis dispensasjon er følgende:

- Fremtidig bolig vil ligge så pass langt fra veien at det fortsatt vil være tilstrekkelig med arealer for både vedlikehold og eventuell utvidelse av veien. Omsøkt bolig vil derfor ikke forhindre vedlikehold av veien eller utvidelse av denne.
- Oppføring av boligen som omsøkt kan, slik søker vurderer det, ikke sies å kunne skape noen fare for trafiksikkerheten. Bygningen blir ikke plassert i siktlinjer og minste avstand fra veimidt er 10 meter.
- Vei og trafikk har tidligere gitt uttalelse til fradeling av eiendommen: *Enebolig skal settes opp minimum 4 m utenfor formålsgrense vei. Formålsgrense vei er på stedet 1,75 m fra asfaltkant (1,5 m vedlikeholdsarea + 0,25 m veiskulder). Dette iht. Bærum kommunes veinormaler.*
- Fremtidig bolig vil kunne plasseres i tråd med ovennevnte uttalelse fra vei og trafikk.
- En fremtidig bolig på ny parsell vil kunne plasseres på lik linje som eksisterende boliger langs veien.

Dispensasjonssøknaden ligger vedlagt i sin helhet, dokument 5612574.

Plangrunnlag

Eiendommen inngår i kommuneplan 2017-2035 som et nåværende boligområde. Området er uregulert og det er derfor bestemmelsene i kommuneplanens arealdel som gjelder.

Uttalelser

Vei og trafikk:

Halden Terrasse er en uregulert kommunal vei. Vei og trafikk har ingen merknader.

Vann og avløp:

Rettigheter for private stikkledninger

Eiendommen må ha sikret rettighet til vann og avløp. Rettigheter for å føre ledninger over annen manns grunn, samt rett til drift og vedlikehold må være tinglyst iht. Plan- og bygningsloven §§27-1 og 27-2. Ledningsplan må sendes inn sammen med erklæringen.

Rettigheter for kommunalt VA-anlegg

VA opplyser om at det ligger kommunal infrastruktur på eiendommen som har restriksjonsbelte.

Offentlige vann- og avløpsledninger har et restriksjonsbelte på 4 meter til hver side målt fra ytterkant ledning, jf. Teknisk forskrift-17 §§15-7, 15-8. Tiltak må ikke oppføres i ledningsanleggets restriksjonsbelte, og det må ikke foretas terrengendringer som kan føre til endret overdekning av ledningsanlegget. Restriksjonsbeltet gjelder forøvrig også for grunnboring.

Offentlige vann- og avløpsanlegg ligger over eiendommen. Rettigheter for å ha ledningsanlegget liggende må være tinglyst. Hvis en slik erklæring foreligger må den fremlegges Vann og avløp, hvis ikke må erklæring etableres.

Slokkevann

Ok.

Nabomerknader

Det er mottatt en nabomerknad i saken.

Halden Terrasse 8 - Irmelin og Georg Muri:

Muri har forståelse for Slettevolds ønske om å etablere 2 nye boligtomter på eiendommen og er i prinsippet ikke mot dette.

De peker imidlertid på at adkomstveien slik den er vist på situasjonsplanen vil medføre betydelige inngrep i eksisterende terreng med konsekvenser også for deres eiendom både når det gjelder forholdet til et eksisterende kastanjetre og bruken av deler av eiendommen. De etterlyser snitt og annen forklaring som beskriver tenkt løsning for adkomstvei og parkering. Muri mener derfor at de mottatte dokumentene er mangelfulle og ikke følger Byggesaksforskriften §5.2 (SAK10) for nabovarsel. På denne bakgrunn motsetter Muri seg tiltaket om fradeling av omsøkte parseller.

Nabomerknaden ligger vedlagt i sin helhet, dokument 5612577.

Kommentar fra søker:

- Illustrert adkomstvei er plassert 1 m fra nabogrense. En intern adkomstvei som ikke krever vesentlige terrengendringer kan normalt sett plasseres inntil 1, 0 m fra nabogrense uten søknad eller tillatelse, jf. SAK 10 § 4-1 bokstav f. Søker kan ikke se at vei som vist på delplan (situasjonsplanen) vil kunne medføre betydelige negative konsekvenser for naboeiendommen.
- Ved en fremtidig søknad om byggetillatelse for adkomstvei og boliger vil ansvar til prosjektering ivaretas med ansvarsretter i plan- og bygningsloven. Dersom det blir aktuelt å søke om byggetillatelse må ansvarlig prosjekterende og utførende for grunnarbeider forholde seg til gjeldende regler og lover. Skulle det oppstå tvil om hvorvidt naboens kastanjetre vil tåle eventuelle skjæringer/fyllinger så vil tiltakshaver ta inn en arborist og få en uttalelse.
- Videre viser nabo til at plassering av siktzone vil begrense bruk av nabotomten. Det er riktig at en del av siktsonen går over naboeiendommen, men søker kan ikke se at dette vil kunne begrense naboens bruk av sin tomt da det er 15 meters byggegrense fra midt vei som gjelder.

Kommentar fra søker ligger vedlagt i sin helhet, dokument 5612578.

Reguleringsjefens vurdering

Det skal ikke være kurant å fravike gjeldende planer som omhandler konkrete forhold som har blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og som er vedtatt av kommunens folkevalgte.

Dispensasjoner skal heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Etter plan- og bygningsloven §19-2 skal ikke dispensasjon 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.

Det søkes om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens bestemmelser § 3 for å kunne dele eksisterende eiendom i tre parseller. Det første vilkåret som må være oppfylt er at hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke må bli vesentlig tilsidesatt.

Hovedhensynet bak plankravet er at eiendommen skal vurderes i en større sammenheng og at enkelt tiltak ikke skal vanskeliggjøre en eventuell fremtidig regulering. Reguleringsplaner blir til gjennom en prosess der politiske organer spiller en sentral rolle, men der også statlige organer, berørte organisasjoner, enkeltpersoner og grupper deltar. Plankravet sikrer dermed offentlighet og medvirkning i arealdisponeringen.

Plankravet må også ses i sammenheng med Bærum kommunes arealstrategi. Arealstrategien har kommet til uttrykk i kommuneplanens hensiktsbestemmelse. Det følger av pkt. 1 i kommuneplanens hensiktsbestemmelse at kommunen skal styre boligbyggingen mot fortetting i utvalgte områder og begrense fortetting i resten av kommunen, og av pkt. 5 at boligbyggingen utenfor fortetningsområdene i kommunen skal begrenses. Videre skal det føres en restriktiv utbyggingspolitikk i områder med småhus og rekkehus. Plankravet skal derfor også hindre uønsket utvikling og fortetting.

Det er under § 3.3 listet opp en rekke unntak fra plankravet, blant annet fradeling av én tomt for enebolig på minimum 800 m². For fradeling av flere tomter er det et plankrav. Man har i arbeidet med kommuneplanen vurdert at deling utover én tomt, samt oppføring av flere enn én enebolig kreves det en grundigere vurdering og derfor ikke satt dette som noe unntak fra plankrav. Dette henger også sammen med at man ønsker en større romlighet i eksisterende villaområder. Samtidig bør eiendommens vegetasjon og topografi vurderes grundig.

Det er søkt om dispensasjon fra byggegrense til vei for å kunne plassere bebyggelsen nærmere en 15 meter fra midt kommunal vei. Plassering av bebyggelse fastsettes ikke i en delesak og må vurderes i en eventuell byggesak. Det er derfor ikke tatt stilling til omsøkt dispensasjon vedrørende byggegrense til vei.

På bakgrunn av denne vurderingen mener reguleringsjefen at hensynet bak plankravet blir vesentlig tilsidesatt. Siden begge vilkårene må være til stede for at dispensasjon skal kunne gis, vurderes ikke vilkåret om fordeler og ulemper. Søknad om dispensasjon og deling avslås derfor.

BEHANDLINGSGEBYR

Faktura for behandlingsgebyr **kr 42 250,-** ettersendes tiltakshaver. Betalingsfristen kommer frem av fakturaen. Dersom samme tiltakshaver sender inn revidert søknad i løpet av ett år og den blir godkjent, vil behandlingsgebyret bli på 50 % av ordinært gebyr, jf. gebyrregulativets § 23. Dersom også den reviderte søknaden avslås, betales 2M. Størrelsen på M (minstegebyr) kommer frem av [gebyrregulativet](#).

KLAGERETT

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

Kjell Seberg
reguleringsjef

Kaja Knutsen Adewale
overarkitekt

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Kopi m/gioblankett ettersendes:

Bernt Ivar Sletvold
Halden Terrasse 6
1367 SNARØYA

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon	5612574
Nabomerknader fra Irmelin og Georg Muri	5612577
Tilsvar nabomerknader	5612578
Deleplan	5612579

ORIENTERING OM VEDTAK OG VILKÅR

Vedtaksmyndighet er delegert fra Bærum kommunestyre til rådmannen i kommunestyresak KST 054/09 dato 17.6.2009.

Vedtaket kan påklages i henhold til plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven kap. VI. Eventuell klage må fremsettes skriftlig innen tre uker etter underretning om vedtaket.

KLAGERETT

Kommunens vedtak etter plan- og bygningsloven kan påklages til fylkesmannen av part eller andre med rettslig klageinteresse, jfr. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven kap VI. Klagefristen er **tre uker** fra det tidspunkt underretning om vedtaket kom frem til vedkommende part, dvs. ble lagt i Deres postkasse, postboks eller ble overlevert på annen måte. Om De på dette tidspunkt var bortreist eller av andre grunner forhindret fra å gjøre Dem kjent med meldingen/vedtaket, endres ikke utgangspunktet for fristberegningen, men unntaksvis kan det gi grunnlag for oppreisning for oversittelse av klagefristen, jfr. fvl § 31.

Klagen fremsettes skriftlig. Muntlig klage kan fremsettes ved at erklæringen settes opp skriftlig av vedkommende forvaltningsorgan. Såkalt foreløpig klage (klage uten begrunnelse) må avsendes innen klagefristen, og en begrunnelse/begrunnet klage må ettersendes uten ugrunnet opphold/før klagen tas til behandling.

Postlegging av klagebrevet innen fristens utløp regnes som tilstrekkelig for at klagen anses fremsatt i tide.

Klagen stiles til klageorganet (Fylkesmannen i Oslo og Akershus) og fremsendes gjennom Bærum kommune, Kommunegården, 1304 Sandvika.

Klagen skal være undertegnet av klageren eller hans fullmektig, angi det vedtak som det klages over og den/de endringer som ønskes. Det vil være en fordel om betegnelsen "klage" og arkivsakID fremkommer konkret i brevet. De grunner som klagen støtter seg til bør nevnes og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

I særlige tilfelle kan klagefristen forlenges, og beslutning om dette skal være gjort før klagefristen på 3 uker er utløpt.

Klager som er for sent fremsatt og hvor det heller ikke kan gis oppreisning for oversittelse av klagefristen (jfr. fvl. § 31), vil bli avvist slik at klagen ikke tas under behandling, jfr. forvaltningsloven § 33 og § 2.

Rett til å se sakens dokumenter og til å få veiledning

Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. De kan gjøre dem kjent med sakens dokumenter på Bærum kommunes internettsider, www.baerum.kommune.no; innsyn/postlister (søk på arkivsakID som står i vedtaket). Dokumentene kan også ses ved henvendelse til Plan- og bygningstjenesten og her vil De også kunne få veiledning om saksbehandlingsregler og andre regler av konkret betydning for Deres rettigheter og plikter innen bygningsmyndighetenes saksområde.

Sakskostnader

Når et vedtak blir endret til gunst for en part, skal han tilkjennes dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, med mindre endringen skyldes partens eget forhold eller forhold utenfor partens og forvaltningens kontroll, eller andre særlige forhold taler mot det (jfr. forvaltningsloven § 36 første ledd). Bestemmelsen har frist for fremsettelse av kravet og angir adressat for kravet m.v.

Klage over vedtak etter vegloven

Klage over kommunens vedtak etter vegloven (byggegrense, avkjørsel) behandles av Plan- og miljøutvalget med endelig virkning, og går ikke til fylkesmannen.

Kopimottaker:

Irmelin og Georg
Muri

Halden Terrasse 8

1335

SNARØYA