



BÆRUM KOMMUNE
Postboks 700
1304 SANDVIKA

Saksbehandler, innvalgstelefon
Anja Lisland, 69 24 70 00

Vedtak i klagesak - Bærum kommune - 44/634 - Halden terrasse 12 D - tillatelse påbygg, tilbygg og fasadeendring

Vi viser til kommunens oversendelse datert 9.2.2022.

Kommunens vedtak av 3.11.2021 i sak 21/7795 stadfestes. Klagen har ikke ført frem.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad fra MTS Arkitekter AS om rammetillatelse til tilbygg, påbygg og fasadeendring på ovennevnte eiendom.

Byggesak i Bærum kommune godkjente søknaden den 3.11.2021.

Vedtaket ble påklaget av Jan Roar Fløttre, nabo i Halden Terrasse 12 C, i brev datert 30.11.2021.

Planjuridisk enhet i Bærum kommune tok ikke klagen til følge i oversendelsen til Statsforvalteren den 9.2.2022.

Kommunal- og distriktsdepartementet 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

Tiltaket

Saken gjelder klage over vedtak om rammetillatelse for oppføring av tilbygg, påbygg og fasadeendring i Halden Terrasse 12 D.



Høyde

Klager anfører at høyden på huset med omsøkte tiltak er i strid med plan- og bygningsloven og kommuneplanen for Bærum kommune. Klager viser til at utgangspunktet for tillatt gesimshøyde i kommuneplanen er 7 meter eller 8 meter i henhold til plan- og bygningsloven § 29-4, og bemerker at huset med omsøkt tiltak vil få en gesimshøyde på ca. 9 meter.

Eiendommen 44/634 er omfattet av kommuneplanen for Bærum kommune, vedtatt den 4.4.2018, og er her avsatt til boligbebyggelse. Eiendommen er uregulert.

Det følger av plan- og bygningsloven § 29-4 første ledd andre punktum at:

«Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan etter kapittel 11 eller 12.»

Gesims- og mønehøyde måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, jf. byggteknisk forskrift (TEK17) § 6-2 nr. 1 og 2.

Det følger av § 27.2 bokstav e i kommuneplanen at maksimal gesimshøyde på frittliggende småhusbebyggelse kan være inntil 9 meter, målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng langs den enkelte fasade. Denne bestemmelsen må ses som en supplering til høydebegrensningene i § 29-4 første ledd andre punktum, altså en totalhøydebegrensning. Det vil si at gesimshøyden for byggverket ikke kan være over 8 meter og mønehøyden ikke over 9 meter målt fra gjennomsnittlig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. I tillegg til dette kan ikke gesimshøyden målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng langs den enkelte fasade overskride 9 meter.

Mønehøyden med omsøkt tiltak, er på det høyeste på 7,8 målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygget. Gesimshøyden er på det høyeste 6,76 meter. Ingen av de enkelte fasadene overskrider 9 meter gesimshøyde, målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Vi legger til grunn at høyden på bygget er i samsvar med høydebegrensningene i plan- og bygningsloven og kommuneplanen.

Avstand til nabogrense

Klager stiller spørsmål ved om tiltaket er plassert nærmere nabogrense enn 4 meter, med henvisning til eksisterende bygg med terrasser.

Det følger av plan- og bygningsloven § 29-4 andre ledd at byggverk, dersom ikke annet er bestemt i plan, skal ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.

Det følger av TEK17 § 6-3 første punktum at:

«Avstanden måles som korteste avstand horisontalt mellom byggverkets fasadeliv og nabobyggerkets fasadeliv eller nabogrense.»

Av situasjonskartet går det frem at det er minimum 4 meter fra tiltaket og frem til nabogrensen. Slik vi forstår kommunen er avstanden målt mellom byggverkets fasadeliv og nabogrensen. Dette er i tråd med måleregelen i TEK17 § 6.3 første punktum. Takutstikket regnes ikke med. Vi legger til grunn at tiltaket overholder krav til avstand mot nabogrense etter plan- og bygningsloven § 29-4 andre ledd.



Naboulempen

Det følger av plan- og bygningsloven § 29-4 første punktum at byggverkets plassering, herunder høydebegrensning, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen.

Statsforvalteren presiserer at plan- og bygningsloven er en ja-lov. Dette innebærer at tiltakshaver som et generelt utgangspunkt har rettskrav på å få innvilget søknad om tillatelse som er i tråd med regelverket, herunder også plan. Dette omtales gjerne som utbyggingsretten. Når høyde og plassering er i samsvar med fastsatt begrensning i plan- og bygningslovgivningen, skal det derfor mye til for at kommunen kan kreve en annen plassering.

Det følger av rundskriv H-8/15 s. 8 at:

«Plan- og bygningsloven § 29-4 forutsettes praktisert slik at tiltakshavers ønske imøtekommes der ikke avgjørende grunner taler i mot dette. Med avgjørende grunner sikter en særlig til plassering og høyde som medfører betydelig ulempe for f.eks. naboeiendommer og/eller omkringliggende miljø. Det er kun i tilfeller der det objektivt sett kan konstateres betydelig ulempe for naboeiendommer eller omkringliggende miljø at kommunen kan utøve «kan»-skjønn etter plan- og bygningsloven § 29-4 første ledd (fritt skjønn). I praksis skal det mye til for at naboer i tettbygd strøk blir hørt med protest eller klage over tap av utsikt eller reduksjon i solforhold. Dette er forhold som vil være påregnelig i boligfelt, og særlig i forbindelse med kommunal fortettingspolitikk.»

Klager anfører at omsøkte tiltak vil medføre betydelige ulemper for naboer. Det bemerkes at tiltaket vil medføre reduksjon i sol- og utsiktsforhold i tillegg til at forverret utsyn på grunn av tiltakets visuelle form.

Fra kommunens vurdering av klagen gjengis:

«Etter gjennomgang av klagen, kan vi ikke se at det hefter feil ved bygningssjefens vurdering om å godkjenne tiltakets høydeplassering. Tiltaket holdes innenfor de høydebegrensningene som gjelder for eiendommen og for det omkringliggende området som er uregulert. Selv om naboeiendommer vil kunne få noe redusert utsikt og solforhold som følge av at en eiendom bygges ut/bebyggelsen heves i tråd med gjeldende regler, så er dette noe som er påregnelig i småhusbebyggelsen i Bærum kommune. Heving av taket vil videre utvide oppholdsarealet i 2. etasje og det skal også settes inn flere vinduer i fasaden mot Halden Terrasse 14 D. Dette vil kunne medføre noe økt innsyn, men da avstanden mellom bebyggelsen er minst 8 meter, er innsyn fra nabohus som her, noe som må påregnes i småhusområdene. Kommunen kan heller ikke se at innsyn fra ny terrasse mot sør/vest, vil gi klagers eiendom så store ulemper at den ikke kan godkjennes. Kommunen har etter dette ikke funnet at tiltakets høyde eller terrassens plassering vil gi klagers eiendom eller det omkringliggende miljøet, «betydelig ulempe» i form av tap av sol og utsikt eller ved økt innsyn.»

Statsforvalteren har ingen innvendinger til kommunens vurdering på dette punkt. Vi understreker at kommunen i utgangspunktet skal godkjenne tiltakshaver ønske om plassering, når denne er i tråd med lov og plan. Statsforvalteren kan ikke se at det kan konstateres betydelig ulempe for naboeiendommer eller omkringliggende miljø som en konsekvens av omsøkte tiltak. Vi viser til at det er god avstand mellom bebyggelsen på eiendommene. En viss reduksjon av solforhold og tap av utsikt er påregnelig i et tettbebygd strøk og i forbindelse med kommunal fortettingspolitikk. Statsforvalteren legger til grunn at tiltakets plassering mot nabo og høydeplassering kan godkjennes etter plan- og bygningsloven § 29-4 første punktum.



Klager viser til naboloven og påpeker ulemper for nabo i den forbindelse.

Statsforvalteren viser til at spørsmål knyttet til om tiltaket er i strid med grannelova er et privatrettslig forhold som bygningsmyndighetene ikke skal ta stilling til ved behandling av byggesøknad, med mindre det er åpenbart at tiltaket kommer i konflikt med grannelova. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-6. Det er ikke åpenbart i denne saken at tiltaket er i strid med granneloven. Som kommunen påpeker i oversendelsesbrevet må eventuell privatrettslig tvist få sin avklaring gjennom domstolene.

Visuelle kvaliteter

Klager har innvendinger til tiltakets visuelle kvaliteter, og viser til at tiltaket er massivt og ikke passer inn i omgivelsene.

Det følger av plan- og bygningsloven § 29-2 at:

«Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.»

Spørsmålet om et tiltak innehar gode visuelle kvaliteter i seg selv og i forhold til dets omgivelser, tilhører kommunens skjønn. Statsforvalteren skal som klageinstans legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn, jf. forvaltningsloven § 34 andre ledd tredje punktum.

Bestemmelsen er omtalt slik i lovforarbeidene:

«Kravet i bestemmelsen er at alle tiltak etter loven skal ha gode visuelle kvaliteter. Med dette menes at bygningen gjennom sin form gir uttrykk for sin funksjon, og at andre visuelle kvaliteter skal ivaretas i prosjektering og utførelse, som samspill mellom volum, høyde, fasadeuttrykk med videre. Kravet til god kvalitet skal også tolkes relativt i forhold til tiltakets størrelse og synlighet. Det vil således innebære at en større boligblokk eller kontorbygg vil måtte underkastes et strengere regime enn en enebolig eller kiosk.

Det er videre stilt krav om at tiltaket skal ha gode visuelle kvaliteter i forhold til de bygde og naturlige omgivelser det skal plasseres i. Dette er et selvstendig krav. Selv om at tiltak i seg selv har gode kvaliteter, er det ikke sikkert det kan plasseres i alle typer omgivelser. Det kreves ikke at det skal være helt likt sine bygde omgivelser, også kontraster kan være positive, men avvikene må framstå som faglig begrunnede valg fremfor tilfeldig utforming.»¹

Klagers anførsler går ut på at tiltaket ikke passer inn i omgivelsene. Fra kommunens kommentarer til klagen hitsettes:

«Som ulempe anføres det at tiltaket er et «misfoster av en mastodont som overhodet ikke passer inn i nabolaget verken hva gjelder stilart eller høyde». Bygningssjefen har vurdert at prosjektets visuelle kvaliteter er tilstrekkelig tilpasset området slik at plan- og bygningsloven § 29-2 ansees oppfylt. Kommunen viser til at tiltaket er endringer av en eksisterende bygning i sveitserstil. Selv om taket heves noe og det blir en full 2. etasje, medfører endringen blant

¹ Ot.ptp.nr. 45 (2007-2008) s. 341-342



annet at bygningen får en «lettere takkonstruksjon» da taket også kortes inn mot sør/vest. Husets fasade mot veien er den høyeste og mest eksponerte, både før og etter ombyggingen. Høydevirkningen reduseres likevel noe ved at bebyggelsen trappes ned mot sør/vest og at fasaden har en dempet vindusutforming. Det er også god åpenhet ut mot veien. Kommunen er videre enig i ansvarlig søkers vurdering i søknaden: «ombyggingen av boligen vil ikke skape konflikt mot øvrig bebyggelse mht. Stilarter, høyder, materialer etc.» Kommunen vurderer at huset er godt tilpasset de bygde omgivelsene med endringene som tiltaket vil gi.»

Statsforvalteren har ingen avgjørende innvendinger til kommunens vurdering på dette punkt. Kommunen har vektlagt saklige og relevante momenter i vurderingen etter plan- og bygningsloven § 29-2, og vi finner ikke grunn til å sette kommunens vurdering til side. Vi viser også til at etter det vi kan se er ikke omgivelsene preget av en ensartet bebyggelse, eller at boligen med omsøkt tiltak vil få et utseende, sett i lys av volum, høyde og fasadeuttrykk, som får en negativ innvirkning på omgivelsene.

Bruksendring

Klager anfører at omsøkte tiltak til dels er til næringsformål ved at det skal etableres en kontorfløy, uten at det er søkt om dispensasjon for dette. Det vises til tegningene med vindusflater mot øst.

Statsforvalteren bemerker at det går frem av plantegningene at loftetasjen delvis skal innredes til kontor. Dette er etter det opplyste til bruk for hjemmekontor og kan ikke anses som næring. Vi legger til grunn at tiltaket er innenfor rammen av arealformålet bolig, og ikke nødvendigvis dispensasjon fra arealformålet.

Konklusjon

Kommunens vedtak av 3.11.2021 i sak 21/7795 stadfestes. Klagen har ikke ført frem.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven § 34.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages videre, jf. forvaltningsloven § 28 tredje ledd.

Med hilsen

Karin Sand Oftedal
seniorrådgiver
Juridisk avdeling

Anja Lisland
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

MTS ARKITEKTER AS AVD MOSS	Gamle Isevei 6	1738	BORGENHAUGEN
Jan Roar Fløttre	Halden Terrasse 12 C	1367	Snarøya

