



Bærum kommune
Postboks 700
1304 SANDVIKA

Saksbehandler, innvalgstelefon

Jacob Andreas Søreide, 69 24 70 00

Vedtak i klagesak - Bærum kommune - 20/391 - Bankveien 20 - klage over tillatelse for tilbygg

Vi viser til kommunens oversendelse datert 26.01.2022.

Vedtak om dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4 for plassering nærmere nabogrense enn fire meter stadfestes. Rammetillatelsen oppheves pga. feil rettsanvendelse da det ikke er innvilget dispensasjon fra byggegrensen mot vei. Klagen har ført frem. Kommunen må behandle deler av saken på nytt.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder rammesøknad om tilbygg på tomannsbolig, samt bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Det er søkt om dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4 for plassering nærmere nabogrense enn fire meter.

Administrasjonen i Bærum kommune godkjente søknaden i sitt vedtak 20.09.2021.

Vedtaket ble påklaget av naboer i Bankveien 22 a, Bankveien 22 b og Åsfaret 9 med fristavbrytende klage 06.10.2021, samt utfyllende klage 10.10.2021. Det er i hovedsak anført at vilkårene for dispensasjon ikke er oppfylt. Klagerne mener at tiltaket innebærer flere ulemper, og at disse kunne vært redusert ved lavere høyde. Det er anført at tiltaket ødelegger siktlinjer, reduserer luftigheten i området, bidrar til å ødelegge områdets særpreg, og fører til tap av utsikt og redusert bokvalitet for naboer. Kommunen har ikke begrunnet vedtaket godt nok. Det er videre vist til planutvalgets egen praksis og vedtak fra 2016 hvordan det fant at vilkårene ikke var oppfylt. Videre er det anført at tiltakets plassering og høyde ødelegger intensjonen bak husets plassering. Klagerne mener tiltaket er i strid med naboloven § 2.



Planutvalget i Bærum kommune tok ikke klagen til følge i møte 13.01.2022. Bærum kommune oversendte saken til Statsforvalteren 26.01.2022.

Klagerne sendte tilleggsmerknader til Statsforvalteren i brev 18.02.2022.

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

Innledning

Saken gjelder tillatelse for tilbygg til tomannsbolig. Det er søkt om og gitt dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4. Videre er det søkt om og gitt dispensasjon fra byggegrense i reguleringsplan/kommuneplanens arealdel § 2.2 d. Det er søkt om dispensasjon fra avstandskrav i veglova.

Utgangspunktet i bygningsretten er at tiltakshaver har rett på tillatelse dersom søknaden ikke er i strid med bestemmelser gitt i, eller i medhold av, plan- og bygningsloven. Er søknaden i strid med plan- og bygningslovgivningen, skal den avslås dersom det ikke er søkt om og kan gis dispensasjon. Dispensasjon kan bare gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse, eller nasjonale eller regionale interesser ikke blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd.

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse i reguleringsplan for Grav, planID 1950002, stadfestet 14.02.1951. Den er videre omfattet av kommuneplanens arealdel 2017-2035, vedtatt 04.04.2018.

Dispensasjon fra avstandskrav i plan- og bygningsloven § 29-4

Avstand fra omsøkt tiltak til nabogrense er opplyst å være på 2,41 meter, mens eksisterende avstand til nabogrense er opplyst å være 2,92 meter. Tillatt avstand etter plan- og bygningsloven § 29-4 andre ledd er fire meter.

Den alminnelige firemetersregelen går frem av plan- og bygningsloven § 29-4 andre som ledd lyder:

«Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.»

Bestemmelsen slår fast at dersom ikke annet er fastsatt i kommuneplan eller reguleringsplan, typisk byggegrense, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til byggets halve høyde og ikke under 4 meter.

Bestemmelsens tredje ledd åpner for at kommunen kan godkjenne plassering nærmere nabogrense ved samtykke fra nabo. Kommunen kan også godkjenne nærmere plassering uten dispensasjon hvis det dreier seg om frittliggende garasje, uthus og lignende mindre tiltak. Det er i saken ikke gitt



nabosamtykke og det dreier seg ikke om frittliggende garasje, uthus eller lignende mindre tiltak. Det er derfor den alminnelige firemetersreglen som gjelder.

Avstandskravet er fastsatt av branntekniske hensyn, samt blant annet av hensyn til naboeiendommers lys, rom og utsikt. Kommunedirektøren skriver i saksfremlegget til planutvalget:

«Bygningssjefen har vurdert at hensynene bak avstandskravet ikke blir vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon, og viser til at eksisterende bolighus har avstand 2,92 meter fra nabogrense, og at nærheten til grense ikke forandres i særlig grad ved tilbygget. Omsøkt tilbygg fortsetter fasadelivet langs grensen, og vil på det nærmeste ligge 2,41 meter fra tomtegrense. Avstand til nærmeste bebyggelse på nabotomten er 23,5 meter.

(...)

Kommunedirektøren slutter seg til bygningssjefens vurdering av at en dispensasjon ikke fører til at hensynene bak avstandskrav til nabogrense blir «vesentlig tilsidesatt». Dette begrunnes med at tiltaket i det vesentlige viderefører eksisterende plassering mot nabogrense, og at avstanden til nabobebyggelse er stor.»

Statsforvalteren tiltrer i hovedsak kommunens vurdering her og finner at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Neste spørsmål er om fordelene er klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd andre setning.

Kommunen skriver i rammetillatelsen:

«Det er en fordel at tilbygget blir godt tilpasset boligen og gis en logisk utforming. Det er en fordel at utforming ikke styres av usynlige forhold som ikke kan oppfattes på stedet. Bakenforliggende nabobebyggelse har svært god avstand til grensen – 23,5 m – og vurderes å bli lite berørt.

(...)

Det er vanskelig å finne ulemper utover at det alltid er en ulempe å måtte dispensere fra lov.»

Videre skriver kommunedirektøren i saksfremlegget:

«Når det gjelder fordeler og ulemper ved å gi dispensasjon fra avstandskravet har bygningssjefen vist til at det er en fordel at tilbygget blir godt tilpasset boligen og gis en logisk utforming. Kommunedirektøren vil vise til at det ikke anses å foreligge en alternativ plassering av tiltaket, da et tilbygg på langsiden vil bryte med bebyggelsesstrukturen i området. Vi viser til at det i likhet med dispensasjonsvurderingen over også her anses å foreligge en fordel ved at eiendommen tilføres kvaliteter gjennom forbedret funksjonalitet og kvalitetsheving av bomiljø, samtidig som områdekarakteren ivaretas.

Etter kommunedirektørens syn vil ikke en dispensasjon påvirke åpenheten mellom tomtene på negativ måte, da tiltaket følger eksisterende boligvolum og i stor grad viderefører regulert innplassering. Det vil være en ulempe ved å gi dispensasjon at man får et bygningsvolum



som gir noe tap av utsikt for bakenforliggende naboer. Dette anses ikke som en viktig ulempe, da tilbygget er beskjedent av størrelse.

Med bakgrunn i dette har kommunedirektøren kommet til at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt.»

Klagerne har anført at tiltaket ødelegger siktlinjer, reduserer luftigheten i området, bidrar til å ødelegge områdets særpreg, samt tap av utsikt og redusert bokvalitet for naboer. I tilleggsmærknader sendt Statsforvalteren er det anført at tiltaket kunne hatt en alternativ plassering.

Tiltaket innebærer noen ulemper for naboeiendommene med hensyn til utsikt. Samtidig er det relativt stor avstand mellom byggene, og tiltaket er innenfor planens høydebestemmelser.

Klagerne har videre anført at tiltaket kunne hatt en plassering som ikke innebar ulempe for dem, og har vist til at eiendommer i nabolaget er bygget med tilbygg på langsiden. Kommunen har som nevnt ovenfor vurdert at det ikke foreligger alternative plasseringer av hensyn til bebyggelsesstruktur. Vi antar at dette i så fall måtte vært på sørsiden av boligen. Søker har skrevet i svar til nabomærknader at en slik plassering ville gått på bekostning av gode uteoppholdsarealer. Vi slutter oss til dette.

Statsforvalteren mener at kommunens vurdering i hovedsak kan tiltres. Vurderingen er noe knapp i tillatelsen, men er utdypet godt i kommunedirektørens saksfremlegg. Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Dispensasjon for avstand til vei

Det er søkt om dispensasjon fra avstandskrav i veglova.

Det følger av plan- og bygningsloven § 29-4 første ledd andre setning «[k]ommunen skal påse at veglovas bestemmelser om byggegrense og frisikt blir fulgt.». I praksis har det, med støtte i flere uttalelser fra Miljøverndepartementet, blitt lagt til grunn at der en reguleringsplan ikke har egne byggegrenser, må veglovas byggegrenser på det tidspunkt planen ble vedtatt, anses inkorporert i denne. Søknad om dispensasjon fra disse byggegrensene må derfor behandles etter plan- og bygningslovens regler. I Kommunal- og moderniseringsdepartementets uttalelse 14. april 2016 (TUDEP-2014-5050-6) er det lagt til grunn at denne praksisen skal videreføres.¹

Kommunen skriver at byggegrense mot veiformål er 7,5 meter som følger av veilov av 1938 som gjaldt på vedtakstidspunkt for planen. Det er opplyst at tiltaket på det nærmeste er plassert 5,54 meter fra regulert veiformål, og at terrassens hjørne vil ligge 4,05 meter fra støttemur.

I kommunens vedtak 20.09.2021 er dispensasjonssøknaden gjengitt, men søknaden er ikke en del av selve vedtaksslutningen og ellers ikke en del av begrunnelsen. Det kan derfor vanskelig sies at kommunen har gitt dispensasjon gjennom dette vedtaket. I kommunedirektørens saksfremlegg til Planutvalget er denne feilen tilsynelatende forsøkt rettet opp i ved å innta en del hvor dispensasjonen er vurdert, og det konkluderes med at dispensasjon kan gis.

¹ Tolkningen er kritisert i teorien av Innjord og Zimmermann. Se Plan- og bygningsloven med kommentarer s. 906-907.



I forbindelse med klage er det mulighet til å utdype dispensasjonsvurderingen slik at mangler eller svakheter i begrunnelsen kan repareres i en viss utstrekning. Enhver feil kan imidlertid ikke rettes ved etterfølgende begrunnelse. At det i det hele tatt ikke er fattet vedtak om dispensasjon eller gitt begrunnelse for dispensasjon som i vår sak, må anses å være en slik feil. Kommunen burde derfor da den oppdaget feilen fattet et omgjøringsvedtak hvor dispensasjon fra regulert byggegrense mot veiformål var vurdert.

Situasjonen vi står ovenfor her kan også forstås som at Planutvalget fattet et omgjøringsvedtak. I så fall skulle det vært gitt mulighet til å klage på vedtaket og det skulle ikke blitt oversendt Statsforvalteren før det nye vedtaket eventuelt hadde blitt påklaget og det var foretatt en ny forberedende klagebehandling.

Med hensyn til at kommunen i sitt vedtak 20.09.2021 ikke har vurdert eller innvilget dispensasjon fra avstandskrav veglova, må det oppheves. For at en søknad skal kunne godkjennes er det en forutsetning at den er i samsvar med regler gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, jf. plan- og bygningsloven § 21-4. Der søknad er i strid med ett eller flere forhold må det søkes dispensasjon. Som allerede nevnt kan dispensasjon kun innvilges hvis vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd er oppfylt.

Andre anførsler

Statsforvalteren viser til at vi har fattet flere vedtak knyttet til kommuneplanen § 2.2 d) hvor det er vurdert at bestemmelsen ikke kan fungere som en selvstendig avslagshjemmel². Vurderingene er gjort blant annet med bakgrunn i uttalelse fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet 05.11.2021. Vi ber kommunen være oppmerksom på dette ved sin nye behandling.

Konklusjon

Vedtaket om dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4 for plassering nærmere nabogrense enn fire meter stadfestes. Rammetillatelsen oppheves pga. feil rettsanvendelse da det ikke er innvilget dispensasjon fra byggegrensen mot vei. Klagen har ført frem. Kommunen må behandle deler av saken på nytt.

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.

² Se Statsforvalterens sak 2021/6343 Linderudveien 19, 2020/20190 Utsiktsveien 8 og 2022/3690 Hans Øverlands vei 12



Statsforvalteren gjør oppmerksom på retten til å kreve dekning av vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket til en parts gunst, jf. forvaltningsloven. § 36. Kravet må sendes til Statsforvalteren innen 3 uker.

Med hilsen

Odd Meldal
seksjonssjef
Juridisk avdeling

Karin Sand Oftedal
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

| | | | |
|-----------------------------|------------------|------|-------|
| Heidi Cathrine S Østbye | Bankveien 22 A | 1362 | Hosle |
| Lars Risnes | Bankveien 20 | 1362 | HOSLE |
| Lena K Bugge Nordberg | Bankveien 22 B | 1362 | Hosle |
| Ole Martin Østbye | Bankveien 22 A | 1362 | HOSLE |
| HAPTIC ARCHITECTS AS | Hausmanns gate 6 | 0186 | OSLO |
| Iselin Theien | Bankveien 20 | 1362 | HOSLE |
| Jens Aksel N Nilsen | Bankveien 22 B | 1362 | Hosle |
| Knut Ragnar Bergwitz-Larsen | Åsfaret 9 B | 1362 | HOSLE |
| Anne H Bergwitz-Larsen | Åsfaret 9 B | 1362 | Hosle |