



Bærum kommune
Postboks 700
1304 SANDVIKA

Saksbehandler, innvalgstelefon
Helga Sjølli Grimstad, 69 24 70 00

Statsforvalterens vedtak i klagesak - Bærum kommune - 19/363 - Gamle Ringeriksvei 71 - enebolig nr 2 på eiendommen

Vi viser til kommunens oversendelse datert 16.02.2022.

Kommunens vedtak av 26.10.2021 i sak 21/11829 stadfestes. Klagen har ikke ført frem.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad fra ansvarlig søker Vinderen bolig AS på vegne av tiltakshaver Ole Petter Parnemann om oppføring av enebolig nummer to på eiendommen. Det er søkt om dispensasjon fra kommuneplanen § 2.2 b) som bestemmer at det tillattes ett frittliggende småhus pr. tomt der reguleringsplanen ikke viser bebyggelse.

Byggesak i Bærum kommune godkjente søknaden den 26.10.2021.

Vedtaket ble påklaget av eierne av to naboeiendommer, Anne Kari Sverdrup (Gamle Ringeriksvei 69 – gbnr. 19/362) i brev datert 28.10.2021 og nabo Stig Aastveit og Torhild Ermland Aastveit (Gamle Ringeriksvei 65 A – gbnr. 19/564) i brev datert 11.11.2021. I korte trekk anfører klagerne at vilkårene for dispensasjon i plan- og bygningsloven § 19-2 ikke er oppfylt, samt at det ikke er veirett. Det er også anføresler om at rotsystemet til naboens kastanjetre sannsynligvis vil bli skadet som følge av tiltaket, noe som vil medføre at treet må felles.

Planutvalget i Bærum kommune tok enstemmig ikke klagen til følge i møte 10.02.2022. Saken ble oversendt Statsforvalteren den 16.02.2022 for endelig avgjørelse.

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

Tiltakets forhold til plan

Eiendommen på 1887 kvm er omfattet av reguleringsplan for Nadderud, planID 1935105, vedtatt 28.09.1936, og er regulert til frittliggende småhusbebyggelse. Planen er uten bestemmelser.

Kommuneplanens arealdel (KPA) for 2017-2020, vedtatt 04.04.2018 har bestemmelser som skal supplere gjeldende reguleringsplaner der disse ikke selv angir noe annet, jf. § 2.1.

Kommunen mener tiltaket er i strid med kommuneplanen § 2.2 b) om at det kun kan oppføres ett bolighus per eiendom. Bestemmelsen lyder slik:

«Det tillates ikke deling eller etablering av nye boenheter ut over det reguleringsplanen åpner for. Der planen ikke viser bebyggelse, tillates ett frittliggende småhus pr. tomt.»

Eiendommen er bebygd med én enebolig, og det er søkt om tillatelse til å bygge en enebolig til.

Statsforvalteren vil her bemerke at Bærum kommune i en tidligere sak har gitt tillatelse til oppføring av to boliger på samme eiendom uten å kreve dispensasjon fra kommuneplanen § 2.2 b). Vi viser til vår sak 2020/20190, Utsiktveien 8¹. Kommunen mente i denne saken at reguleringskartet viste bebyggelse, og at § 2.2 b) derfor ikke kom til anvendelse. Statsforvalteren kom til at det var uklart hva som menes med "å vise bebyggelse", men at vi kunne slutte oss til kommunens vurdering av at tiltaket ikke var i strid med § 2.2 b).

I foreliggende sak viser også reguleringskartet inntegnet bebyggelse. Statsforvalteren stiller derfor spørsmål ved om tiltaket er avhengig av dispensasjon. Da vi uansett kommer til at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, får ikke spørsmålet avgjørende betydning for resultatet. For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at dette kan ha betydning for gebyrberegningen. Kommunen bes også om å vurdere om tillatelsen skal endres dersom kommunen kommer til at tiltaket ikke er avhengig av dispensasjon, for å unngå at praksis fremstår uklar.

Veirett

Adkomst til Gamle Ringeriksvei 71 B skjer over Gamle Ringeriksvei 69. Eier av Gamle Ringeriksvei 69, Anne Kari Sverdrup, mener rammetillatelse er gitt på feil faktagrunnlag. Hun skriver at «Gamle Ringeriksvei 71 har ikke tinglyst rett til innkjøring/adkomst over min eiendom til sin eiendom og har ingen rett til utvidet bruk av veien.» Hun skriver også at hun ikke vil tillate kjøring til flere boenheter på eiendommen. Sverdrup beskriver situasjonen på eiendommen som «uholdbar da Gamle Ringeriksvei 71 ikke har snuplass på egen eiendom. Det rygges derfor ned en bratt bakke for å snu inn mot vår garasjeport. Dette har medført mange uheldige situasjoner (..)».

Kommunen har saksfremlegget for klagebehandlingen gjort følgende vurdering:

«Ny bolig skal bruke eksisterende atkomst til tiltakseiendommen som ble etablert da bolig ble bygd i 1938. Den private atkomstveien går til eiendommene i Gamle Ringeriksvei 69

¹ Bærum kommunes ref. 20/10923- 21/10298/HETOR



(klager Sverdrup gbnr. 19/362), nr. 71 A (tiltakseiendommen med gbnr. 19/363) og til nr. 71 C (med gbnr. 19/490, som tidligere var 71 B). Atkomstveien ligger over klagers eiendom 19/362 og over tiltakseiendommen 19/363.

Ut fra faktum, er veiretten inntatt i skjøte til tiltakseiendommen (gbnr. 19/363) som er tinglyst og i skjøte for «overforliggende tomt» (gbnr. 19/490). Når veiretten ikke er tinglyst som en heftelse på klagers eiendom (gbnr. 19/362), er det et spørsmål om atkomst til ny bolig er «sikret en vegforbindelse som kommunen godtar som tilfredsstillende», jf. plan- og bygningsloven § 27-4. Kommunedirektøren viser til at det ikke foreligger nye vesentlig nye opplysninger om veiretten i klageomgangen, men viser til at ansvarlig søker i sine kommentarer til klagen fra Sverdrup, har ytterligere klargjort hvilke eiendommer som veiretten omhandler i skjøtets pkt. 10 (inntatt over). I forbindelse med fradeling av tre tomter i 1938, ble klagers eiendom (gbnr. 19/362) omtalt som tomt nr. 2, mens tiltakseiendommen (gbnr. 19/363) ble omtalt som tomt 3. «Overforliggende tomt» er Gamle Ringeriksvei 71 C (gbnr. 19/490).

Kommunedirektøren mener det er tilstrekkelig sannsynliggjort at tiltakseiendommen (gbnr. 19/363) har veirett over klagers eiendom (gbnr. 19/362). Bakgrunnen er at atkomstveien faktisk er opparbeidet og har vært i bruk til de aktuelle eiendommene siden slutten av 1930-tallet. At veiretten er inntatt skjøter for naboeiendommene underbygger at det foreligger en privatrettslig avtale om veirett som også omfatter klagers eiendom, som omtales som tomt 2. Opparbeidelse av atkomstveien er videre i tråd med det som ble lagt til grunn i de opprinnelige byggetillatelsene (appropriasjon) fra henholdsvis 1937 og 1938, der det i søknaden fremkommer at atkomst fra tomt 2 (klager) og 3 (tiltakseiendommen) skulle gå ut i Gamle Ringeriksvei.

Det neste spørsmålet er om ny bolig på tiltakseiendommen, vil ha lovlig atkomst ved at de har rett til å bruke atkomstveien på samme måte som eksisterende bolig på eiendommen. Ut fra stiftelsesdokumentet (skjøte) er det ikke konkrete holdepunkter som begrenser veiretten til flere boenheter på eiendommen. I henhold til opplysninger i saken, så øker heller ikke antall boenheter fordi eksisterende bolig opprinnelig ble oppført som en tomannsbolig. Etter dette finner kommunedirektøren at ny boenhet omfattes av eiendommens veirett og at lovens krav til atkomst således er oppfylt. Kommunedirektøren vil presisere at kommunens vedtak ikke avgjør veiretten med rettslig bindende virkning. Kommunens vurdering begrenser seg til om plan- og bygningslovens krav om adkomst er oppfylt. Eventuell tvist om veirettsspørsmålet må bringes inn for domstolene dersom man ønsker en rettslig avklaring.»

Statsforvalteren legger her kommunens redegjørelse til grunn, og slutter oss også til kommunens presisering om at spørsmålet om veirett må bringes inn for domstolene dersom man ønsker en rettslig avklaring.

Dispensasjon

Kommunen har lagt til grunn at tiltaket er i strid med kommuneplanens arealdel §2.2 b) om ett frittliggende bolighus per tomt der reguleringsplanen ikke viser bebyggelse, og at tiltaket derfor ikke kan godkjennes med mindre det gis dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2.

Plan- og bygningsmyndighetene kan gi dispensasjon, men bare dersom vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd er oppfylt. Det første vilkåret er at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale



interesser, ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det andre vilkåret er at fordelene ved dispensasjon må være klart større enn ulempene, jf. andre ledd andre punktum.

Statsforvalteren presiserer at en reguleringsplan er blitt til gjennom en planprosess der hensynet til blant annet offentlighet og medvirkning er ivaretatt. Det følger av forarbeidene at det ikke skal være en kurant sak å fravike gjeldende plan (Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242). Videre følger det av forarbeidene at «Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner.»

Det er også slått fast at arealplaner normalt skal følges i Sivilombudets praksis. Av uttalelsen i sak 2015/1365 følger det at den klare hovedregel er at bestemmelsene i en reguleringsplan skal overholdes inntil planen oppheves eller endres, og at permanente avvik med generell gyldighet i reguleringsområdet skal gjøres gjennom reguleringsendring og ikke gjennom dispensasjoner.

Byggesak har innhentet Kulturvernhetens uttalelse om tiltaket, vi siterer følgende:

«I det gamle arbeiderstrøket på Haslum ser man mange store to- eller firemannsboliger i to etasjer med slakt saltak, og tofagsvinduer, som har stiltrekk fra både tradisjonell norsk arkitektur og fra det funksjonalistiske uttrykket. Gamle Ringeriksvei 71 er en slik type hus, og er på tross av et senere tilbygg, godt lesbart som en tidstypisk arbeiderbolig fra mellomkrigstid/tidlig etterkrigstid.» (..) «Kulturvern mener prinsipielt at eksisterende hus bør bestå uendret. En eventuell fortetting bør skje ved etablering av ny enebolig, tilpasset eksisterende hus i høyde, volum, takform og materialvalg.»

Når det gjelder hensynene bak reguleringsbestemmelsen, skriver kommunen i vedtaket at hensynet bak kommuneplanens § 2.2 b) blant annet er å motvirke uønsket fortetting innenfor småhusområdene.

Kommunen skriver videre følgende:

«Planutvalget ga tillatelse til bolighus nr 2 i Øygaardveien nr 7 i møte 24.08.2017, dvs mer enn 2 år etter at ny praksis med hensyn til fortetting i småhusområdene var innført gjennom kommuneplan vedtatt 17.06.2015. Gamle Ringeriksvei 71 er en romslig tomt bebygget med et hus som er registrert som synlig kulturminne. Kulturvernheten har vurdert det som en bedre løsning å etablere et nytt husvolum på tomten i form av en ny enebolig fremfor å bygge ny boenhet i form av et større tilbygg til eksisterende kulturminne. Omsøkte enebolig har en størrelse og et volum som er tilpasset øvrig bebyggelse innenfor området og vurderes å være tilstrekkelig tilpasset forholdene på stedet, jf. pbl §29-2. Bygningssjefen kan med bakgrunn i denne vurderingen ikke se at hensynene bak bestemmelsen om ett hus pr tomt blir vesentlig tilsidesatt dersom det gis dispensasjon til omsøkte tiltak.»

Statsforvalteren slutter seg her til kommunens vurdering, og kommer til at hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side. Vi legger særlig vekt på at tiltaket for øvrig er innenfor regulert volum, og at plassering og tilpasning til terreng tilpasses eksisterende bebyggelse på eiendommen og området rundt. Statsforvalteren bemerker at eiendommen er underutnyttet, og at det omsøkte tiltaket gir samlet BYA på 17,7% på eiendommen, med andre ord innenfor maksimal grad av utnytting. Tiltaket er også innenfor krav til høyde. Statsforvalteren vil her bemerke at tiltaket plasseres 4,3 meter fra tomtegrense og 13,7 meter fra klagers hus, slik at hensyn til lys og luftighet



mellom bebyggelse ivaretas. En dispensasjon sikrer at hensynet til kulturminnet på eiendommen ivaretas. Statsforvalteren kommer derfor til at dispensasjonsbestemmelsens første vilkår er oppfylt.

Spørsmålet blir så om fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene. Eier av naboeiendommen Gamle Ringeriksvei 65 A mener kommunens ulempevurdering er mangelfull, og viser til at kommunen ikke har lagt tilstrekkelig vekt på at plassering i eiendommens hjørne gjør at større del av eiendommens grøntområde må gjøres om til tilførselsveier, det truer kastanjetreet på naboeiendommen, samt at høydeforskjellen mellom nybygget og klagers hus gjør at tiltaket ikke er godt tilpasset eiendommen. Vi viser til sakens dokumenter for oversikt over anførselene i sin helhet.

Hvorvidt en fordel er relevant i dispensasjonsvurderingen kommer an på om det er et relevant hensyn etter plan- og bygningsloven eller planen. Det er offentlige hensyn som skal ivaretas i loven og gjennom planlegging, og personlige hensyn er normalt ikke tungtveiende i en dispensasjonsvurdering.

Dispensasjonen er hovedsakelig begrunnet med at den ivaretar kulturminnet på eiendommen, samtidig som frittliggende enebolig er godt tilpasset småhusområdet, og bedre tilpasset terrenget enn et eventuelt tilbygg i det skrånende terrenget. Tiltakets utforming og plassering er tilpasset bebyggelse i området. Statsforvalteren vil her bemerke at et alternativ med tilbygg, slik at eksisterende bolig blir endret til tomannsbolig, ikke ivaretar kulturminnet i samme grad, samtidig som det vil være dårligere tilpasset den skrånende eiendommen.

Tiltaket oppfylder alle krav til bl.a. utnyttelse, høyder, avstand til nabogrenser og visuelle kvaliteter. Eventuelle ulemper for naboeiendommen synes derfor små. Når det gjelder mulige skader på kastanjetreet og en mulig fremtidig konflikt om kastanjetreet, viser vi til at avstanden mellom tiltaket og treet, samt at dette er et privatrettslig spørsmål. At huset på naboeiendommen er lavere enn det omsøkte er ikke en ulempe som kan vektlegges, da det er åpent for å bygge innenfor kravene til høyde også på naboeiendommen.

Vi kommer på bakgrunn av dette til at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, da ivaretagelse av kulturminnet og god utnyttelse av eiendommen er fordeler som tillegges stor vekt i vurderingen.

Vilkårene for dispensasjon er etter dette oppfylt, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd.

Konklusjon

Kommunens vedtak av 26.10.2021 i sak 21/11829 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

Helga Sjølli Grimstad
seniorrådgiver



Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Ole Petter Parnemann	Gamle Ringeriksvei 71 A	1356	Bekkestua
Stig Aastveit	Gamle Ringeriksvei 65 A	1356	BEKKESTUA
VINDEREN BOLIG AS	Slemdalsveien 70A	0370	OSLO
Anne Kari Sverdrup	Gamle Ringeriksvei 69	1356	Bekkestua