



Bærum kommune  
Postboks 700  
1304 SANDVIKA

Saksbehandler, innvalgstelefon  
Kristin Olsen, 69 24 70 00

## Vedtak i klagesak - Bærum kommune - 86/497 - Kløftaveien 4 E - klage tillatelse tomannsbolig

Vi viser til kommunens oversendelse datert 25.03.2022.

**Kommunens vedtak av 16.02.2022 stadfestes. Klagen har ikke ført frem.**

### Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad om rammetillatelse for oppføring av ny tomannsbolig på eiendom gnr. 86 bnr. 497, Kløftaveien 4 E, i Bærum kommune. Søknaden er innsendt av ansvarlig søker, Buskerud Byggerådgivning AS, på vegne av tiltakshaver Vicki Ann Edelman Sæther.

Kommunen innvilget søknaden i vedtak datert 16.02.2022. I vedtaket ble det vist til at tiltaket er i tråd med gjeldende reguleringsplan og dens bestemmelser om byggegrense og tillatt grad av utnytting for tomannsboliger. Det ble også vist til at tiltaket er i samsvar med plan- og bygningenslovens høydekrav og krav til visuelle kvaliteter.

Vedtaket ble påklaget av nabo i Kløftaveien 4 C, Eva Ljosland, i brev datert 03.03.2022. I klagen anføres i hovedsak at tiltaket er av for stort omfang. Det anføres i denne forbindelse at det er primært høyden og bredden på bygget som er for stort, og at bygget oppleves som sterkt inngripende og medfører økt innsyn. Videre anføres at adkomstveien må legges utenom deres eiendom i sin helhet, samt at tiltaket vil medføre økt trafikkbelastning på den aktuelle stikkveien. Det er også anført at de siste endringene i byggesaken burde vært nabovarslet og at terrengprofilen mangler i sakspapirene.



Ansvarlig søker innga tilsvar til klagen i brev datert 10.03.2022. Det ble også sendt inn kommentarer fra tiltakshaver i e-post 16.03.2022.

Klagen ble ikke tatt til følge. Saken ble derfor oversendt til Statsforvalteren 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**

### 1. Rettslig utgangspunkt

Statsforvalteren vil innledningsvis bemerke at utgangspunktet i norsk rett er at en grunneier fritt kan utnytte sin eiendom innenfor de materielle grensene som er nedfelt i lov eller i bestemmelser gitt i medhold av lov. Dette er et utslag av eierrådigheten og legalitetsprinsippet som er nedfelt i plan og bygningsloven (pbl.) § 21-4. Offentlige inngrep i eierrådigheten kan bare gjøres i form av bestemmelser i eller i medhold av lov.

### 2. Tiltakets forhold til plan

Det søkes oppføring av en ny tomannsbolig i tre etasjer. Tiltaket er oppgitt til å ha en gesimshøyde 7,9 meter og mønehøyde 9,0 meter. Videre viser situasjonsplanen at tomannsboligen plasseres i avstand på 4,6 meter fra nabogrense mot vest, 8,1 meter fra nabogrense mot nord/nordøst, og 4,2 meter fra nabogrense mot øst.

Eiendommen ligger i sin helhet innenfor reguleringsplan planID 2009033 for Kolsåsbanen, Hauger-Kolsås, trådt i kraft 29.02.2012. Av eiendommens areal på 1.464 m<sup>2</sup>, er 298 m<sup>2</sup> regulert til kjørevei (felt fV8), og 1.165 m<sup>2</sup> regulert til boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (felt BF4).

### 3. Gjennomgang av klageanførslene

#### 3.1 Innledende bemerkninger

Nedenfor vil vi foreta en nærmere vurdering av de fremsatte klageanførslene.

Statsforvalteren merker seg at flere av de fremsatte klageanførslene er likelydende med de inngitte nabomerknadene fra klager. Flere av anførslene har av denne grunn allerede blitt vurdert i kommunens vedtak av 16.02.2022.

#### 3.2 Plassering av tiltaket

Klager anfører at hele bygget bør senkes, da byggets høyde påvirker deres bruk av eiendommen. Det vises i denne forbindelse at de har alle oppholdsrom og terrasse mot sør, og det er i dag lite innsyn, men at omsøkte tiltak vil medføre fullt innsyn og at skjerming mot dette vil medføre mindre direkte sol på store deler av deres eiendom. Det anføres derfor at vinduene som vender direkte mot klagers eiendom i alle tilfeller bør flyttes eller fjernes.



Det følger av plan – og bygningsloven (pbl.) § 29-4 første ledd at:

«Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen. Kommunen skal påse at veglovas bestemmelser om byggegrense og frisikt blir fulgt. 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.»

Kommunen har vurdert tiltaket er innenfor tillatt høyde, og at i vedtaket uttalt følgende:

«Bygningssjefen viser til at reguleringsplanen ikke har bestemmelse om etasje-antall, eller høyde på boligbebyggelsen i felt BF4. Det betyr at tillatt gesims- og mønehøyde er fastsatt i pbl § 29-4, 1. ledd. Tegningene datert 28.1.2022 viser gesimshøyde 7,9 meter og mønehøyde 9 meter. Med slike høyder overholder tomannsboligen pbl § 29-4, 1. ledds bestemmelse om tillatt gesims- og mønehøyde.»

Statsforvalteren er enig med kommunen i at omsøkte tiltak er i tråd med gjeldende krav til høydeplassering slik det følger av pbl. § 29-4 første ledd andre punktum. Bestemmelsen i pbl. § 29-4 første ledd første punktum gir bygningsmyndighetene i slike tilfeller ingen adgang til å avslå omsøkte tiltak som sådan, men hvor de eventuelt kan avslå tiltaket til fordel for en alternativ plassering og/eller høyde, jf. NOU 2005:12 s. 338.

Det klare utgangspunktet etter bestemmelsen i pbl. § 29-4 første ledd er at tiltakshavers ønskede plassering og høyde på byggverket skal godkjennes dersom de tilfredsstiller krav gitt i plan- og bygningsloven og/eller gjeldende planer. Kommunal- og distriktsdepartementet (tidligere Kommunal- og moderniseringsdepartementet) har i rundskriv H-8/15 uttrykt at tiltakshavers ønskede plassering av tiltaket skal godkjennes med mindre *avgjørende grunner* foreligger. I nevnte rundskriv vises det til at det i praksis skal mye til for at naboene i tettbygd strøk blir hørt med protest eller klage over tap av utsikt eller reduksjon i solforhold, da dette er forhold som vil være påregnelig i boligfelt.

Kommunen har både i sitt vedtak og i klageinnstilling vist til at klagers anførte ulemper ikke anses å være av avgjørende betydning. Fra klageinnstillingen uttales blant annet følgende:

«Kommunen har forståelse for at det kan oppleves sjenerende når det bygges tomter i nærområdet. Vi viser imidlertid til at avstanden mellom tomannsboligen og boligen i Kløftaveien 4 C er målsatt til 24,7 meter, noe som betegnes som en stor avstand. I tillegg er tomannsboligen høyde blitt senket og tomannsboligen har en utnyttelse lavere enn reguleringsplanens grense på BYA 25%. Tomannsboligen kan heller ikke plasseres lenger syd på eiendommen, som følge av gjeldende byggegrense i reguleringsplanen. Tatt i betraktning at tomannsboligen er innenfor rammene i plangrunnlag og plan- og bygningsloven, må de eventuelle ulemper dermed anses påregnelig i et tettbygd strøk. På bakgrunn av dette er det kommunens vurdering at det godkjente tiltaket ikke medfører betydelige ulemper for klagende nabo. Det er dermed ikke rettslig grunnlag for å kreve en annen plassering av eller høyde på tomannsboligen.»

Etter en nærmere vurdering finner vi grunn til å slutte oss til kommunens vurderinger. Vi kan ikke se at det foreligger slike avgjørende grunner som tilsier at plasseringen ikke kan godkjennes slik omsøkt. Avstanden til klagers eiendom anses for å være relativt stor. De aktuelle ulempene knyttet til blant annet økt innsyn, må anses å være påregnelige som følge av oppføring av bolig med tilhørende bygninger i et boligfelt som er avsatt til bebyggelse, ref. uttalelser i rundskriv H-8/15.



### 3.3 Søknadsplikt og terrengprofil

Det ble innsendt reviderte tegninger av byggetiltaket den 02.02.2022 i form av senkning av gesimshøyde og endring fra flatt tak til saltak, som er oppgitt å være den dominerende takformen på eksisterende boligbebyggelse i området. Klager viser til at det ikke er sendt ut nabovarsel for disse endringene, og stiller spørsmål ved om dette kan anses som en saksbehandlingsfeil.

Det følger av pbl. § 21-3 første og annet ledd at:

«Før søknad sendes inn, skal naboer og gjenboere varsles av søker hvis ikke disse skriftlig har meddelt at de ikke har merknader til søknaden. I varselet skal det gis melding om at mulige merknader må være kommet til søker innen en frist på minst 2 uker etter at varselet er sendt og grunnlagsmaterialet for søknaden er gjort tilgjengelig (...).»

Varsel etter første ledd kan unnlates når arbeidet ikke, eller i liten grad, berører interessene til naboer og gjenboere (...).»

I forbindelse med innsendelsen av de reviderte tegningene konkluderte bygningssjefen med at det ikke var nødvendig å nabovarsle endringene, da endringene i liten grad ble vurdert å berøre interessene til nabo. Det ble derfor konkludert med at varselet kunne unntas etter reglene i pbl. § 21-3 annet ledd.

For å i størst grad sikre at berørte parter får mulighet til å ivareta sine interesser på best mulig måte, kan det stilles spørsmål ved hvorvidt det burde blitt utsendt et nytt nabovarsel til klager i denne saken. Når det er sagt, finner vi imidlertid ikke at en unnlattelse av utsendt nabovarsel er en feil som har virket bestemmende på vedtakets innhold i dette tilfellet, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 41. Det vises i denne forbindelse til vurderingene ovenfor, som viser at tiltaket er i samsvar med lov og gjeldende plan for området, og at vi ikke kan se at tiltaket berører klager på en slik måte at en eventuell endring av tiltakets høyde/plassering vil være aktuelt, jf. pbl. § 29-4.

### 3.4 Øvrige klageanførsler

Når det gjelder anførselene knyttet til manglende terrengprofil, adkomstvei og trafikkbelastning viser Statsforvalteren til kommunens redegjørelser.

Basert på en nærmere gjennomgang, finner vi grunn til å slutte oss til kommunens vurderinger. Vi kan ikke se at klageanførselene får noen innvirkning på sakens utfall.

\*\*\*\*\*



## Konklusjon

Kommunens vedtak av 16.02.2022 stadfestes. Klagen har ikke ført frem.

Vedtaket er fattet med hjemmel i pbl. § 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

Kristin Olsen  
rådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

BUSKERUD BYGGRÅDGIVNING AS  
Eva Ljosland  
Vicki Ann Edelman Sæther

Nybruveien 13  
Kløftaveien 4 C  
Kløftaveien 4 D

3055  
1352  
1352

KROKSTADELVA  
KOLSÅS  
Kolsås