



Bærum kommune
Postboks 700
1304 SANDVIKA

Saksbehandler, innvalgstelefon
Hege Rasch-Engh, 69 24 70 00

Vedtak i klagesak - Vidars vei 7 B - klage avslag tomannsbolig

Vi viser til kommunens oversendelse datert 05.04.22

Kommunens vedtak av 20.12.21 i sak 22/42356 stadfestes. Klagen har ikke ført frem.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad fra firmaet Briis Arkitektur (Briis) om oppføring av en tomannsbolig på ovennevnte eiendom. Det ble søkt dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser (KPA § 3) om plankrav. Fra dispensasjonssøknenden ble det trukket frem at den aktuelle tomten ligger i et etablert boligområde, hvor bebyggelsen følger området bebyggelsesstruktur og føyer seg fint inn og er tilpasset terrenget på tomten og omkringliggende bygningsmasse. Gateutformingen langs Vidars vei blir bevart og tomannsboligen vil ligge svært diskret i fremkant av tomten, lite synlig fra gatebilde. En tomannsbolig her vil i følge søker være svært lik en enebolig som etter KP 3.3a kan godkjennes uten plankrav i KP, da tomten har størrelse i tråd med kravene som stilles i KPA og øvrige rammer.

Bærum kommune avsto søknaden den 20.12.21. Det ble ikke gitt dispensasjon fra plankravet for oppføring av tomannsboligen i Vidars vei 7B. Fordelene ble ikke ansett større enn ulempene.

Vedtaket ble påklaget av Briis Arkitektur (Briis) i brev datert 04.11.21. De mener kommunen legger feil faktum til grunn og at tomten er stor nok for omsøkt prosjekt. Klageren anfører at en dispensasjon i dette tilfellet ikke vil undergrave kommuneplanens bestemmelser, og at en dispensasjon ikke får presedensvirkninger.

Planutvalget i Bærum kommune tok ikke klagen til følge i møte den 24.03.22, De fastholdt begrunnelsen som kommunedirektøren ga i vedtaket. De mente vedtaket bygger på en forsvarlig



vurdering og at vilkårene for dispensasjon ikke er oppfylt. Saken ble oversendt Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet 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

Rettslig utgangspunkt:

Bygningsmyndighetene må ha hjemmel i plan- og bygningsloven for å kunne avslå en søknad om byggetillatelse. Søknad om byggetillatelse kan bare avslås dersom tiltaket er i strid med bestemmelser i plan- og bygningsloven, arealformål eller bindende bestemmelser i gjeldende kommuneplan eller reguleringsplan jf. pbl. § 1-6 andre ledd. Dersom søknaden er i strid med lov eller plan kan søknaden likevel innvilges dersom vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt, jf. § 19-2

Planstatus

Eiendommen er uregulert, men er omfattet av kommuneplanens arealdel og ligger delvis innenfor hensynssone H550 landskap.

Eiendommen er i planen vist som «boligbebyggelse-nåværende», Eiendommens brutto tomteareal er på 2449,7, netto 2382 m² etter fratrukk for offentlig beregnet veiareal. Hensynssone landskap H550 i Kommuneplanens arealdel gjelder siktlinjer, silhuetter i landskapet, relasjonen til veifar og eksisterende arkitektur. Selve eiendommen skråner nedover fra Vidars vei mot Kolsåsbanen. Eiendommen ligger delvis innenfor gul støysone pga Kolsåsbanen.

Omsøkte tiltak, tomannsboligen, er i strid med krav om reguleringsplan (plankravet) i kommuneplanen og kan ikke godkjennes med mindre det gis dispensasjon.

Kommuneplanens § 3 lyder:

«§ 3 Krav om reguleringsplan (pbl § 11-9 nr. 1)

§ 3.1 I byggeområder og sjøområder kan det ikke utføres arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 og 20-2 før området inngår i reguleringsplan. I sjøområder inngår hele vannsøylen, jf. PBL § 11-11 pkt. 3.

Plankravet gjelder også byggeområder som omfatter uregulert vei.»

Dispensasjonsbestemmelsen pbl § 19-2, 2. ledd lyder:

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulemperne.

Statsforvalteren bemerker innledningsvis at ingen har krav på å få innvilget en dispensasjon og at lovens to vilkår må være oppfylt for at dispensasjon kan gis.



Det skal ikke være kurant å få dispensasjon fra en planbestemmelse. Dispensasjon fra arealplaner reiser særlige spørsmål. Planene er blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess, og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. De omhandler konkret vurderte forhold knyttet til arealutnyttelsen innenfor et bestemt område, og det skal derfor ikke være en kurant sak å fravike disse. Dispensasjoner vil lett kunne undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensyn til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen er det viktig at endringer av planene ikke skjer gjennom enkeltdispensasjoner.

Spørsmålet blir først hvorvidt en dispensasjon i det aktuelle tilfellet kan sette hensynet bak kommuneplanens plankravbestemmelse «vesentlig til side»; dernest hvorvidt fordelene ved å dispensere kan anses «klart større» enn ulempene.

Første vilkår, vesentlig tilsidesettelse

Hensikten med en bestemmelse om et plankrav er (...) at kommunen skal ha mulighet til å styre arealbruken der det ikke forlegger egne reguleringsplaner. Kravet til planprosess før et tiltak kan godkjennes, vil sikre en grundig planfaglig utredning, der berørte gis mulighet for å påvirke resultatet, og der beslutningen om endelige rammer for videre utbygging og vern (reguleringsplan) tas av kommunens folkevalgte organer.

Kommunen viser i sin behandling om dispensasjon fra at plankravsbestemmelsen i KP § 3 at kommuneplanen har unntaksbestemmelser i (KPA § 3.3), hvor det ikke er behov for å vurdere et tiltak i en planfaglig sammenheng og der hvor det vil være svært tyngende for tiltakshaver å fremme reguleringsplan. Kommunen har moa tatt et bevisst valg om hvilke tilfeller som kan unntas planbehandling.

Bygningssjefen uttalte i vedtaket at hensynene bak plankravet må vurderes nøye i forhold til virkningene av en eventuell dispensasjon. Uønskede presedensvirkninger vil igjen kunne medføre at planen som styringsverktøy for kommunen svekkes:

«Dispensasjon fra plankrav for tomannsbolig kan vurderes dersom tomten er større enn 700 m² pr. boenhet og ikke er brattere enn 1:3, slik KPA § 24 anviser, samt at kravene i KPA § 27 er oppfylt.

Bygningssjefen anser med bakgrunn i denne vurderingen at hensynene bak ovennevnte bestemmelse blir vesentlig tilsidesatt dersom det gis dispensasjon til omsøkt tiltak da eiendommen totalt sett ikke har tilstrekkelig areal for to tomannsboliger, dvs 2800 m² netto tomteareal for 4 boenheter, jf. kommuneplanen § 24.

I tillegg kan bygningssjefen ikke se at området eiendommen befinner seg i, er et prioritert utvalgt område for fortetting i kommunen, jf KPA § 1.»

Statsforvalteren er enig, dog under noe tvil, med kommunen i at første vilkår ikke er oppfylt.

Vi ser at kommunen vurderer plankravet i sammenheng med Bærum kommunes arealstrategi. Selve arealstrategien har kommet til uttrykk i kommuneplanens hensiktsbestemmelse. Det følger av pkt. 1 at kommunen skal styre boligbyggingen mot fortetting i utvalgte områder og begrense fortetting i resten av kommunen, og av pkt. 5 at boligbyggingen utenfor fortettingsområdene i kommunen skal begrenses. Videre skal det føres en restriktiv utbyggingspolitikk i områder med småhus og rekkehus. Plankravet skal hindre uønsket utvikling og fortetting.

Vi viser også til hva Sivilombudsmannen har uttalt i sak 2019/4292 hva gjelder dispensasjon fra plankrav:



«Formålet med et generelt plankrav er gjennom en planprosess å fastsette mer i detalj hvordan arealet innenfor planområdet skal benyttes. Hensynene bak et generelt plankrav gjør seg tydelig gjeldende når bruken av større arealer skal avklares og det er åpent hva arealet skal brukes til. I slike tilfeller vil allmennheten, offentlige instanser, naboer og andre berørte ha et særlig behov for å kunne uttale seg. Gjennom en planprosess vil man kunne sikre en demokratisk og helhetlig utvikling av arealutnyttelsen i et område, og viktige forhold som bomiljø, trafikk, teknisk infrastruktur etc. vil kunne sees i sammenheng med videre utvikling. Hensynene bak et generelt plankrav vil også kunne gjøre seg tydelig gjeldende for mindre tiltak, der tiltaket har eller vil kunne få større virkninger for et område. Dess større virkning et tiltak vil ha på omgivelsene, dess mer vektige blir hensynene som taler for en planprosess, og dermed også hensynene som taler imot dispensasjon. Ved vurderingen av om hensynene bak et plankrav vil bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon er det naturlig å ta utgangspunkt i hva en reguleringsplan for området vil kunne avklare. Det må deretter sees hen til om disse forholdene allerede er avklart på annen måte, f.eks. gjennom kommuneplanbestemmelser, etablert infrastruktur, eller at området har en etablert bebyggelsesstruktur. Dersom viktige forhold ikke er avklart, tiltakets virkning for omgivelsene er av en viss grad og størrelse, eller tiltaket er særlig omstridt, vil det være vanskelig å konkludere med at hensynene bak plankravet ikke blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon, jf. § 19-2 andre ledd første punktum.»

Denne dispensasjonssøknaden gjelder en tomannsbolig i et etablert og utbygd boligområde. Dette kan tale for at det ikke blir avklart noe mer i dette område hvis en tillatelse gis. Mange av hensynene som normalt ville blitt avklart gjennom en reguleringsplan er dermed allerede avklart. Statsforvalteren presiserer at kommunen likevel har valgt å vedta et plankrav også for slike tiltak som her er omsøkt.

I likhet med kommunen er vi av den oppfatning at en dispensasjon i dette tilfellet vil vesentlig tilsidesette hensynet bak plankravet i kommuneplanen. Begge vilkårene må være oppfylt for at en dispensasjon skal kunne gis. Da kommunen har foretatt en vurdering av neste vilkår, går vi igjennom det samme.

Andre vilkår, overvekt av fordeler

Kommunen kan innvilge dispensasjon når også andre vilkår er oppfylt. Det må foreligge kvalifisert overvekt av fordeler ved å gi en dispensasjon. Det må foretas en interesseavveining der fordelene ved tiltaket vurderes opp mot de konkrete ulempene. Det er i hovedsak de samfunnsmessige hensyn (allmenne interesser) av planfaglig og arealdisponeringsmessig karakter som tillegges vekt og må avveies. Personlige forhold vil bare helt unntaksvis kunne tillegges vekt i en dispensasjonsvurdering.

I denne saken er det fra søkers side anført at det er en fordel for både tiltakshaver og for samfunnet at tomten kan bebygges innenfor KPA's rammer uten oppstart en omfattende reguleringsprosess i tillegg. En slik prosess er ressurskrevende for både kommunen og tiltakshaver. Samfunnsmessig vil eiendommen kunne bli utnyttet på en mer hensiktsmessig måte og bidra til boliger med nær tilknytning til kollektivknutepunkter, jf. kommunens arealstrategi. Når det gjelder de konkrete ulempene, ble det uttalt at det kan være en ulempe å ikke lage reguleringsplan, men at alle forhold som skal ivaretas i en planbehandling er blitt ivaretatt i selve byggesaken.

Kommunen foretok følgende interesseavveining og la vekt på følgende ulemper:

«· Uønsket utvikling/fortetting av eiendommen



- Undergraving av kommuneplanen som informasjons- og beslutningsgrunnlag med hensyn til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen
 - Negativ presedensvirkning
 - Å gi andre en berettiget forventning om å få tillatelse til det samme
- Fordeler
- Tiltakshaver får utnyttet sin eiendom slik han ønsker, at det tilrettelegges for fortetting i form av ny tomannsbolig.
- Bygningssjefen kan med bakgrunn i denne vurderingen ikke se at fordelene ved å dispensere er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.»

I klagerunden uttalte kommunedirektøren:

«Kommunedirektøren viser til bygningssjefens redegjørelse (ovenfor) for den alminnelige forståelsen av dispensasjonsbestemmelsen i § 19-2, 2. ledd; i tråd med bygningssjefens fremstilling, bemerker en at tiltakshaverens rent subjektive (typisk privatøkonomiske) interesse i en dispensasjon vil være av begrenset relevans ved bygningsmyndighetens behandling av enkeltsaker. For så vidt gjelder søkerens henvisning til at det knytter seg fordeler for samfunnet til en dispensasjon i dette tilfellet, bemerker kommunedirektøren at - dersom en ser på kommunens politiske beslutninger som et direkte uttrykk for samfunnsinteressen - en dispensasjon i dette tilfellet tvert imot må anses å gå på tvers av samfunnsinteressen; en peker på at det i og med vedtakelsen av plankravbestemmelsen i KPA § 3 er gitt et positivt politisk uttrykk for at den aktuelle typen byggetiltak ikke bør gjennomføres uten en forutgående planvurdering. Når det gjelder argumentet om at kommunen slipper å gå veien om en ressurskrevende reguleringsprosess, peker kommunedirektøren igjen på at det nettopp er en slik prosess en fra politisk hold ønsker i den aktuelle typen saker (jfr. § 3).

For så vidt gjelder argumentet om at eiendommen gjennom en dispensasjon i dette tilfellet vil kunne utnyttes på en mer hensiktsmessig måte, påpeker kommunedirektøren at spørsmålet i saken ikke er hvorvidt det aktuelle tiltaket skal tillates gjennomført eller ikke, men hvorvidt en slik gjennomføring skal skje først etter forutgående planvurdering av området (en tar i denne sammenheng ikke i betraktning at en fremtidig reguleringsplan kan få et innhold som begrenser utbyggingsmulighetene på eiendommen).

En finner ikke at søkerens begrunnelse for den foreliggende dispensasjonssøknaden tilsier omgjøring av bygningssjefens vedtak.

Kommunedirektøren stiller seg for øvrig i det vesentligste bak bygningssjefen når det gjelder den generelle forståelsen av lovens vilkår om «klar» overvekt av fordeler for å dispensere; med et slikt utgangspunkt kommer en til at det i liten grad kan anses å foreligge relevante fordeler ved en dispensasjon i det aktuelle tilfellet (jfr. drøftelsen ovenfor av søkerens argumenter). En understreker at så lenge det ikke i særlig grad kan pekes på spesifikke (positive) fordeler ved å dispensere, vil det ikke kunne være tilstrekkelig for dispensasjon at det i og for seg kan hevdes ikke å knytte seg særskilte ulemper til dispensasjonen («fravær av ulemper»).

En finner etter dette at det ikke kan være av rettslig betydning å gå nærmere inn på anførselene som er fremsatt i klagesaken (forhold vedrørende antall boenheter, undergraving av kommuneplanen, presedensvirkninger, og brudd på forvaltningens veiledningsplikt); en



finner ikke at det er grunn til omgjøring av bygningssjefens vedtak om å nekte dispensasjon fra KPA § 3 i det aktuelle tilfellet.»

Vi fastholder kommunens vedtak av 20.12.2021 om å avslå søknad om dispensasjon for oppføring av tomannsbolig på ovennevnte eiendom. Kommunens vurderinger som fremkommer i vedtaket og gjennom klagebehandlingen viser at kommunen har vurdert og anvendt dispensasjonsbestemmelsen riktig. Fordelene ved å gi en dispensasjon i dette konkrete tilfellet fra plankravet er ikke klart større enn ulempene.

Vi kan ikke se at vilkårene for en dispensasjon fra plankravet etter KP 3 i dette tilfellet er oppfylt.

Konklusjon

Kommunens vedtak 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

Odd Meldal
seksjonssjef
Juridisk avdeling

Hege Rasch-Engh
seksjonssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi
Briis Arkitektur AS
Øke Eiendom AS