



BÆRUM KOMMUNE
Postboks 700
1304 SANDVIKA

Saksbehandler, innvalgstelefon
Anja Lisland, 69 24 70 00

Vedtak i klagesak - Bærum - Nadderudveien 132 D - 35/215 - avslag tilbygg

Vi viser til kommunens oversendelse datert 23.5.2022.

**Kommunens vedtak av 7.1.2022 i sak 21/3357 oppheves. Klagen har ført frem.
Kommunen må behandle saken på nytt.**

Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad fra Andberg-Moum AS om tillatelse til tilbygg på ovennevnte eiendom.

Byggesak i Bærum kommune avslo søknaden den 7.1.2022.

Vedtaket ble påklaget av Kari Anne Kilen og Bjørn Frode Sand i brev mottatt hos kommunen den 1.2.2022.

Planutvalget i Bærum kommune tok ikke klagen til følge i møte den 19.5.2022. Saken ble deretter oversendt Statsforvalteren.

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

Det følger av pbl. § 1-6 annet ledd første punktum at:



«Iverksetting av tiltak som omfattes av denne lov, kan bare skje dersom de ikke er i strid med lovens bestemmelser med tilhørende forskrifter, kommuneplanens arealdel og reguleringsplan, jf. kapittel 20 om søknadsplikt og tillatelse.»

Kommunen har lagt til grunn at omsøkt tilbygg krever dispensasjon, med henvisning til at tiltaket er i strid med reguleringsplan for Østerås og Grav, plan nr. 1951187, jf. kommuneplanbestemmelse § 2.2 d).

Det fremgår av § 2.2 d) i kommuneplanen, vedtatt den 4.4.2018, at:

«For boligområder som er detaljert tegnet i plankartet eller der det er vedtatt bebyggelsesplan, skal den bebyggelsen som er tegnet i vedtatt plankart utgjøre den maksimale bebyggelsen. Områder som opprinnelig ble bygget ut under ett år er å betrakte som ferdig utbygd, dersom reguleringsplan ikke åpner for tilbygg/påbygg.»

Kommunen har vist til at tilbygget kommer i konflikt med reguleringsplanens bestemmelser om bygningers plassering, da omsøkt tilbygg er plassert utenfor byggegrensen. Slik kommunen praktiserer planen utgjør plasseringsbestemmelsen sammenholdt med plankartet en utnyttelsesbegrensning på tomten.

Reguleringsplan nr. 1951187 ble vedtatt den 24.1.1952, og var gjenstand for en mindre endring den 30.6.1952. Det følger av punkt 3 i reguleringsplanen at bebyggelsen skal plasseres som vist på planen. Det er slik vi forstår det denne bestemmelsen sammenholdt med plankartet fra 30.6.1952 som kommunen mener at tiltaket kommer i konflikt med.

I plankartet fra 30.6.1952 er det vist to ulike husomriss/bygningssymboler. På den ene siden kan dette sammenholdt med reguleringsbestemmelsen tilsi at bygg skal plasseres innenfor en av de aktuelle firkantene. Det kan imidlertid også, slik vi ser det, bety at kommunen hadde til hensikt å angi en omtrentlig plassering, og ikke en juridisk bindende plassering. Statsforvalteren mener det er uklart om plasseringsbestemmelsen i reguleringsplanen sammenholdt med plankartet skal forstås som retningsgivende for plassering av bygg og utnyttelsesgrad, eller som en avslagshjemmel.

Uklarheten i reguleringsplanen gjør det slik vi ser det også tvilsomt om § 2.2 bokstav d) kan benyttes som en avslagshjemmel i denne saken. Ettersom plasseringsføringene i reguleringsplanen kan forstås som retningsgivende og ikke en juridisk bindende plassering, mener vi det er uklart om det kan sies at «bebyggelsen som er tegnet i vedtatt plankart» skal utgjøre den maksimale bebyggelsen. Det er også av de samme grunnene uklart for oss om dette tilfellet omfattes av boligområder som er «detaljert tegnet i plankartet».

Statsforvalteren viser til at utgangspunktet i norsk rett er at en grunneier fritt kan utnytte sin eiendom innenfor de materielle grensene som er nedfelt i lov. Dette er et utslag av eierrådigheten og legalitetsprinsippet. Offentlige inngrep i eierrådigheten kan bare gjøres i form av bestemmelser gitt i eller i medhold av lov. Det stilles i denne forbindelse også krav om at hjemmelen er klart og entydig utformet. Vi viser til Sivilombudsmannens uttalelse med referanse SOMB-2012-1175 hvor det uttales at:

«Det følger av legalitetsprinsippet at offentlige inngrep i borgernes rettsstilling trenger hjemmel i lov, eller bestemmelse gitt med hjemmel i lov. Etter forholdene må det også stilles visse krav om at hjemmelen er klart utformet. (...) innhold og rettsvirkninger (...) bør fremgå på en tilstrekkelig klar og entydig måte for å kunne hjemle inngrep i borgernes rettsstilling.»



I denne saken kan ikke Statsforvalteren se at punkt 3 i reguleringsplanen sammenholdt med plankartet, jf. kommuneplanbestemmelsen § 2.2 bokstav d utgjør en klar og entydig avslagshjemmel. Vi konkluderer derfor med at kommunen ikke kan avslå omsøkt tilbygg, med henvisning til at tiltaket er betinget av dispensasjon fra disse bestemmelser og at vilkårene for det ikke er oppfylt. Kommunens vedtak er beheftet med en rettsanvendelsesfeil som kan ha virket inn på vedtakets resultat, og oppheves på dette grunnlaget.

Konklusjon

Kommunens vedtak av 7.1.2022 i sak 21/3357 oppheves. Klagen har ført frem. Kommunen må behandle saken på nytt.

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.

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

Marius Vamnes
fung. avdelingsdirektør
Juridisk avdeling

Anja Lisland
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Kari Anne Kilen

Nadderudveien 132 D

1359

Eiksmarka