

Statsforvalteren i Oslo og Viken

Bærum kommune
Plan- og bygningsstjenesten
Postboks 700 1304 Sandvika

2. april 2022

Sendes pr. e-post til post@baerum.kommune.no
Ettersendes pr. post

Deres ref.: 21/22165 - 22/44082/FRA

Ringstabekkveien 84 A – Klage på vedtak om rammetillatelse med dispensasjon

Vi klager med dette på kommunens vedtak om dispensasjon og rammetillatelse for Ringstabekkveien 84 A. Vi eier naboeiendommen med grense mot nordøst, Ringstabekkveien 78 C, gnr. 17 bnr. 359.

Det følger av plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd første og annet punktum at:

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.»

Etter vår oppfatning er ingen av de to vilkårene for å gi dispensasjon oppfylt. Kommunen har ikke i tilstrekkelig grad vurdert hensynet bak bestemmelsene om maksimalt tillatt BYA på 20 %. Vi kan heller ikke se at kommunen har hensyntatt de betydelige ulempene tiltaket vil få for omkringliggende eiendommer og omgivelsene rundt.

1. Hensyn bak kommuneplan 2017-2035

Bærum kommunes kommuneplan fastslår at det ikke er tillatt med bebyggelse på over 20 % BYA.

Det fremgår av kommuneplanens "Hensikt" at:

«Det skal føres en restriktiv utbyggingspolitikk i områder med småhus og rekkehus for å opprettholde strøkens karakter.»

Kommunen har lagt klare føringer for utbyggingen i området. Formålet bak regelen om maksimalt 20 % BYA er kort oppsummert et ønske om å bevare kommunens grønne preg og de åpne villaområdene. Kommuneplanen er relativt ny, og hensikten bak denne og bestemmelsene i kommuneplanen er nøye vektet og vurdert. Det skal altså ikke være kurant å avvike fra denne.

Som det følger av Sivilombudsmannens uttalelse av 26.01.2016 (2014/3266) er kommuneplanen et overordnet styringsverktøy for kommunen. Her uttales følgende:

«En kommuneplan er blitt til gjennom en planprosess der hensynet til blant annet offentlighet og medvirkning er ivaretatt. Den klare hovedregelen er derfor at planen skal overholdes inntil den oppheves eller endres.»

Etter vår vurdering er det altså klart at det skal mye til for å avvike fra dette utgangspunktet.

I dette tilfellet er eksisterende BYA allerede på 32,4 %. Kommunen henviser til at boligen i dag har en «lovlig» BYA. Dette har sammenheng med at boligen ble oppført på 1960-tallet, før någjeldende planbestemmelser om maksimal BYA trådte i kraft. Det er derfor naturlig nok ikke søkt om (eller gitt) dispensasjon tidligere. Huset overskrider allerede kommunens krav til maks BYA med hele 12 %, og vi mener kommunen må ta hensyn til dette når den vurderer å gi dispensasjon til et nytt tiltak på boligen.

Som nevnt er hensikten bak kommuneplanen å forhindre fortetning, bevare strøkets karakter og de åpne villaområdene. Det aktuelle tiltaket er direkte i strid med dette. Til tross for at BYA vil minske med 0,2 %, som følge av det omsøkte tiltaket, vil totalinntrykket være en betydelig fortetning til foretrelsel for omkringliggende naboeiendommer og i strid med de hensyn som regelen er ment å beskytte.

Dispensasjon i strid med hensikten til kommuneplanen vil videre kunne skape en uheldig presedens. Flere andre og tilstøtende naboeiendommer har boliger med tilsvarende utforming og overskrider også BYA-begrensningene. Det er naturlig nok uheldig dersom disse også skulle fått dispensasjon til å gjennomføre tilsvarende tiltak og ytterlige svekke de hensyn og formål som kommuneplanens arealdel er ment å verne.

2. Har ikke i tilstrekkelig grad hensyntatt naboulempen

Vi mener at ulempevurderingen som kommunen har foretatt er mangelfull. Det følger av pbl. § 19-2 at fordelene med å gi dispensasjon "klart" skal være større enn ulempene. Vi kan ikke se at kommunen i sin ulempevurdering i tilstrekkelig grad har vurdert hensynet til nrområdens arealutnyttelse, herunder krav til lys, åpne områder og fortetning. Videre har ikke kommunen tatt tilstrekkelig hensyn til omkringliggende eiendommer, og ulempene de påføres ved gjennomføringen av tiltaket.

I sin ulempevurdering uttaler kommunen at "Det er en fordel at eiendommer som har en lovlig utnyttelse over 20% kan bygge på i høyden på lik linje med eiendommer som er bygd ut med maks 20%." Vi er ikke enige i dette. At en eiendom som allerede overskrider tillatt BYA bebygges ytterligere, er i seg selv en ulempe, og ikke en fordel slik kommunen synes å ha lagt til grunn. Dette synspunktet har støtte i en uttalelse fra Sivilombudsmannen fra 17.12.2021 (2021/3135). Etter vår vurdering bør kommunen være restriktive med å gi eiendommer som allerede har en utnyttelsesgrad over 20 % tillatelse til å bygge på i høyden, ettersom dette vil medføre at også påbygget kan bli tilsvarende større. Dette medfører en uheldig og uønsket fortetning, hvilket også er i strid med hensikten til kommuneplanens arealdel, jf. punkt 1 over. Det medfører også unødvendig store ulemper for naboene, noe som tilsynelatende ikke er vurdert av kommunen.

Videre uttaler kommunen at "Tiltaket gir fordeler for tiltakshaver som får en større og mer funksjonell bolig." Dette er åpenbart et personlig forhold som, kommunen selv skriver, kun unntaksvis kan

tillegges vekt i en dispensasjonsvurdering. Vi kan ikke se at det er grunnlag for å tillegge slike hensyn betydning i dette tilfellet.

For øvrig viser vi til at de påberopte fordeler knyttet til økt funksjonalitet ved boligen ved gjennomføringen av tiltaket, i stor grad kan ivaretas uten å bygge i høyden. Riving av carport og innbygging av trappenedgang og riving av bod kan gjennomføres uten at naboene påføres noen ulemper.

Kommunen uttaler at noen naboer vil oppleve at det er en ulempe at påbygget «kan» gi redusert utsikt og solforhold. Realiteten er at tiltaket vil gi betydelige ulemper for naboeiendommene. Vedlagte bilder viser hvor nærme den omsøkte boligen ligger vår eiendom i Ringstabekkveien 78 C. Bildene illustrerer hvor stor påvirkning tiltaket vil ha for vår bolig og uteområde. Tiltaket vil være svært sjenerende med tanke på innsyn, utsikt og generelle lysforhold, ikke bare for vår eiendom, men for flere omkringliggende eiendommer. Byggets planlagte utforming vil medføre betydelig reduserte sol- og lysforhold hele året. Videre er det planlagt vinduer på nordøst-fasaden som vender mot vår eiendom. Dette vil medføre økt innsyn både til hage, stue og soverom. Dessuten vil utsikten, både fra vår eiendom og ikke minst fra bakenforliggende eiendommer, forringes betraktelig.

Samlet sett mener vi at disse ulempene er vesentlig større enn de eventuelle fordeler ved tiltaket. Dispensasjon bør følgelig ikke gis.

3. Begjæring om utsatt iverksettelse

Klager begjærer videre utsatt iverksettelse av kommunens vedtak, da gjennomføringen av tiltaket/byggearbeidene vil gi uopprettelig skade for omgivelsene.

Med vennlig hilsen



Daniel Henriksen

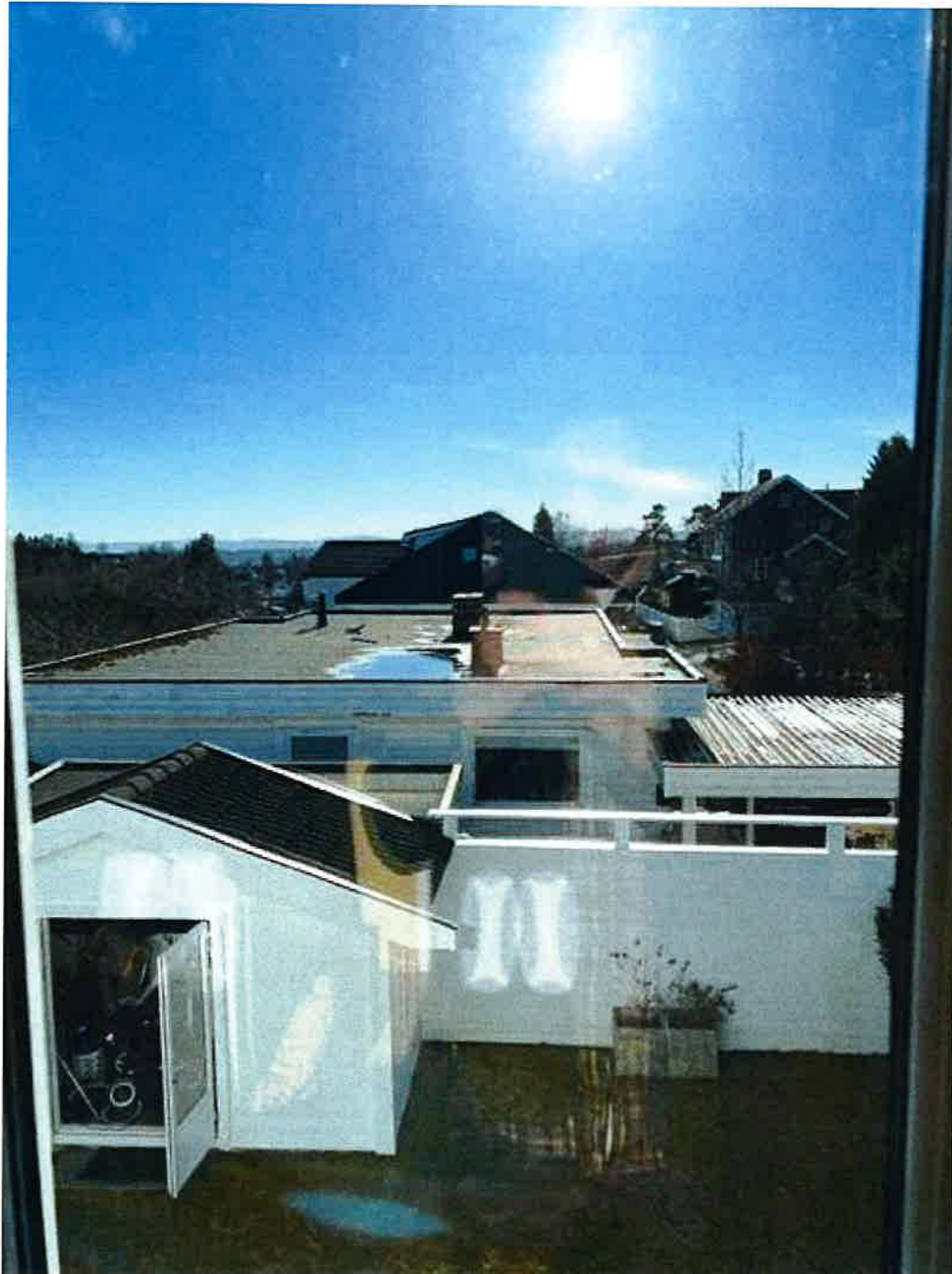
Vedlegg – Bilder



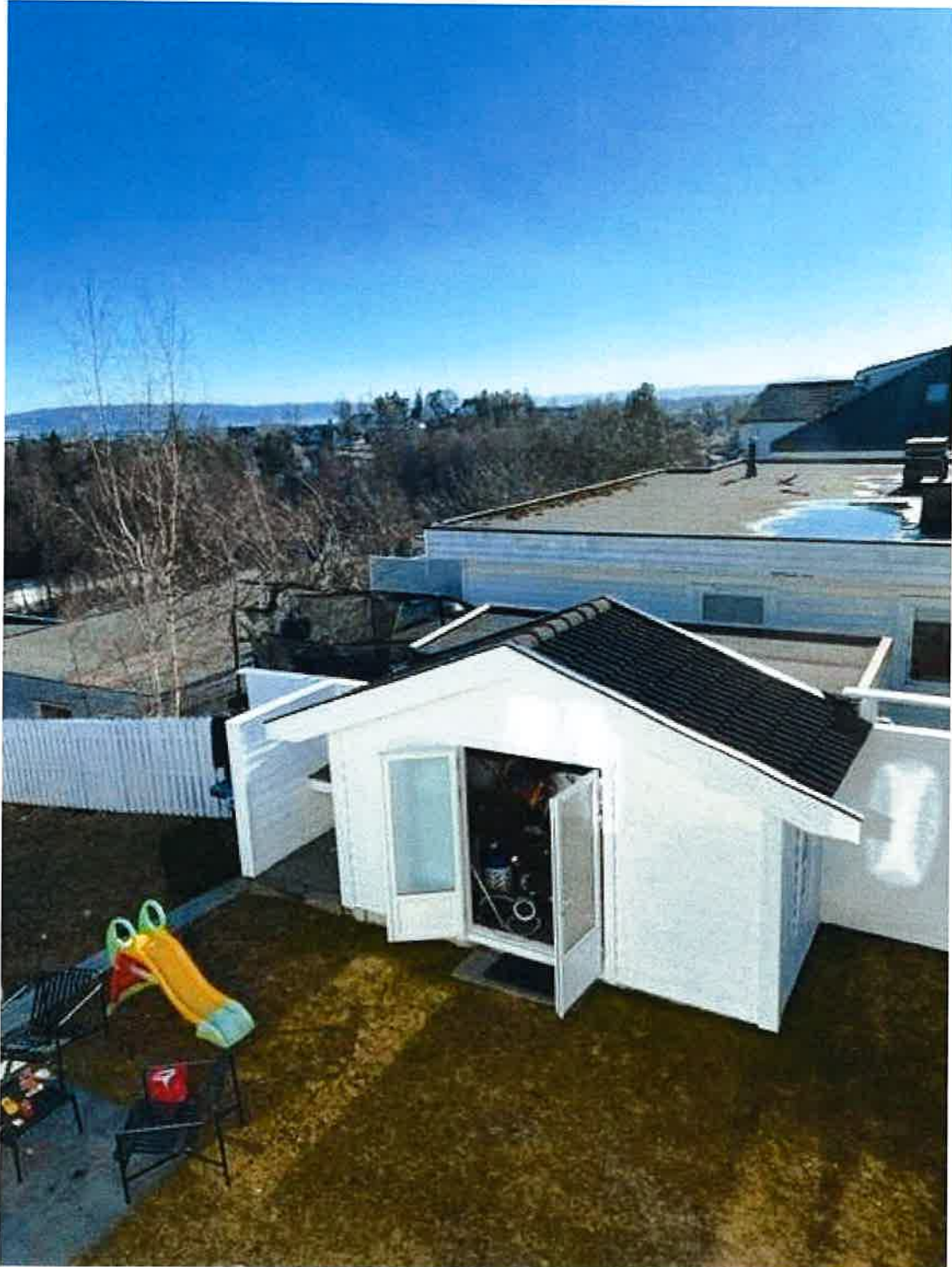
*Oversiktsbilde med siktlinjer rett fra nordøst-fasaden i planlagt 2 etasje i ringstabekkeveien 84A ned på sør-vest vendte hagen til Ringstabekkeveien 78C.



*Bilde fra terrasse, viser eiendommen i Ringstabekkveien 84A i sør-vest.



*Bilde fra soverom i 2. etasje i Ringstabekkveien 78c mot eiendommen i Ringstabekkveien 84a i Sør-Vest



*Bilde fra 2. etasje i Ringstabekkveien 78c mot eiendommen i Ringstabekkveien 84 4 i sør/sør-vest



*Bilde fra stuevindu mot eiendommen i Ringstabekkveien 84 A i sørvest