

MARLOW ARKITEKTER AS
Gamle Ringeriksvei 56
1357 BEKKESTUA

Deres ref.: Vår ref.: Dato:
18/9729 - 18/238385/JKN 02.11.2018

Adresse - Tiltak: Gamle Ringeriksvei 56 - Solfangerpark
Gnr/Bnr: 18/1
Tiltakshaver: GJØNNES GÅRD AS
Ansvarlig søker: MARLOW ARKITEKTER AS

AVSLAG

Svar på søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven kap. 20

Søknad om midlertidig solfangerpark avslås. Det vises til at tiltaket er i strid med formålet i reguleringsplanen som er allmenn nyttig formål – barnehage.

Søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen Gamle Ringeriksvei 56, Gjønnnes gård, planID 2007-012, avslås i medhold av plan- og bygningsloven kap. 19.

Liste over avslåtte dokumenter framgår av vedlegg 1.

BESKRIVELSE OG VURDERING

Søknaden

Det søkes om å sette opp en midlertidig solfangerpark. Parken skal gi vannbåren varme til gården med mål om at gården skal være selvforsynt mht. energi. Solfangerne er planlagt plassert i 25 rekker som tegningen viser. Det ønskes også satt opp et nettinggjerd på 1,6m i grensen rundt "barnehagetomten" og beplantning med busker i forkant av gjerdet. Tiltakshaver ønsker å etablere en gruslagt gangvei og riggplass for oppsetting og drift av solfangerparken fra enden av Gjønneshagen. Søker skriver også at grunnen på "barnehagetomten" består av forurensede masser og derfor er uegnet for barnehage.

Det søkes dispensasjon fra reguleringsbestemmelsen § 2.5 Allmenntillegget formål - barnehage. Dispensasjonssøknaden begrunnes bl.a. med at:

- Grunnene består av forurensede masser og derfor egner seg spesielt godt til dette bruk.

Postadresse:
Postboks 700
1304 SANDVIKA
E-post: post@baerum.kommune.no

Besøksadresse:
Arnold
Haukelands plass 10

Org. nr: 974553686
Bank:
Telefon: 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

KLART SPRÅK?
Hjelp oss å bli bedre:
klartsprak@baerum.kommune.no

- Det hevdes også at Bærum kommune etter lang tids vurdering ikke har funnet det hensiktsmessig at det etableres barnehage på tomten.
- Tiltaket er mer skånsomt mot gårdstunet enn en nedbygging med barnehage.
- Solfangerne er midlertidige inntil låven rehabiliteres og solfangerne får en annen plassering.
- De blir i sin helet stående på bakken, uten fundamentering.
- Tiltaket skaper ikke trafikk, reflekterer ikke lys eller skaper støy.
- Nyttig, innovativ og bærekraftig bruk av ikke bebygde område.
- Det er betydelig nasjonal og internasjonal interesse for resultatet anlegget vil gi når det settes i drift.

Det søkes også om dispensasjon for plassering i strid med restriksjonsbeltet for vann og avløpsledninger. Dette begrunnes blant annet med at anlegget er midlertidig uten permanent fundamentering, anlegget veier mindre enn snølast og er flyttbare for evt. reparasjon av ledninger samt grunner som ikke har innvirkning på ledningene.

Plangrunnlag

Eiendommen ligger innenfor reguleringsplanen for Gamle Ringeriksvei 56, Gjønnes gård, planID 2007-012, Allmennyttig formål – barnehage. Det står bl.a. i bestemmelsen at uteområdet skal være tilgjengelige for allmennheten utenom åpningstid.

Uttalelser

Kort oppsummering av noen av punktene.

Vann og avløp: Vann og avløp godkjenner ikke en dispensasjon fra restriksjonsbeltet på 4m, uttalelsen er vedlagt.

Vei og trafikk: Aksepterer ikke avkjørsel til privat kjørbare gangvei for rigg- / vedlikeholdsareal, uttalelsen er vedlagt.

Barnehagekontoret: *"Det må bero på en misforståelse dersom søker har oppfattet at det ikke er ønskelig å etablere barnehage på denne tomten.*

Vi ber derfor om at den beholdes som en fremtidig barnehagetomt."

I forbindelse med forhåndskonferansen var saken også oversendt til Kulturvern og Natur og idrett i kommunen. Disse er ikke referert her.

Nabovarsling/merknader

Tiltaket er nabovarslet og søker har mottatt flere nabomerknader. Noe av merknad går bl.a. på at:

- Området bør være tilgjengelig for områdets barn i likhet med reguleringsbestemmelsene.
- Naboer ønsker at området brukes til barnehage i tråd med reguleringsplanen.
- Parken og barnehagetomten bør ses i sammenheng.
- Å bruke tomten til solfangeranlegg er ikke i samsvar med intensjonene i planen.
- Er sterkt i mot at veien brukes som adkomst. Eksisterende vei bør brukes.

Noe av søkers kommentarer:

- Hele eiendommen eies av den samme hjemmelshaver og driftes av hjemmelshaver.
- Kommunenes plan om barnehage på eiendommen er skrinlagt
- Solfangerpark kan komme allmennheten til gode og være til nytte. Innovasjon og utvikling med hensyn til solenergi er viktig for alle i samfunnet og en type kunnskap som kan skape arbeidsplasser i fremtiden.
- Etablering av gruset gangvei vil ikke generere svært lite trafikk. En barnehage medfører mye mer trafikk.

Bygningssjefens vurdering

Tiltaket er i strid med gjeldende plan. Området er regulert til allmenntilgjengelig formål – barnehage. Hjemmelshaver til arealet er tiltakshaver for tiltaket.

Bygningssjefen kommenterer ikke merknaden videre fordi søknaden avslås.

Søknaden har vært oversendt intern til uttalelse og både vann og avløp, vei og trafikk og barnehagekontoret som alle har merknader til tiltaket. Barnehagekontoret sier *"Det må bero på en misforståelse dersom søker har oppfattet at det ikke er ønskelig å etablere barnehage på denne tomten. Vi ber derfor om at den beholdes som en fremtidig barnehagetomt."* Vann og avløp vil heller ikke tillate plassering i strid med restriksjonsbeltet.

Tiltaket er i strid med reguleringsplanen og kan ikke godkjennes med mindre det gis dispensasjon etter pbl § 19-2. Pbl § 19-2 stiller to vilkår som begge må være oppfylt: 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.

Hensynene bak planen er å sikre arealer til oppføring av barnehager. Ved å tillate at arealene brukes til annet formål, varig eller midlertidig, mister kommunen denne mulighet. Gården med bygninger er regulert til bevaringsområde, bevaring av bygninger og anlegg. Å godkjenne midlertidig plassering er avhengig av at det vil være mulig med en fremtidig plassering av solfangeranlegget på låven. Dette er til nå ikke omsøkt, heller ikke rehabilitering av låven. Om det vil være mulighet for plassering av solfangeranlegg på låvetaket er uvisst. Bygningssjefen anser med bakgrunn i denne vurderingen at hensynene bak arealformålet i planen blir vesentlig tilsidesatt dersom det gis dispensasjon til omsøkte tiltak.

Det andre vurderingstemaet er om det foreligger kvalifisert overvekt av fordeler ved å gi en dispensasjon. Det må foretas en interesseavveining der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot de konkrete ulempene. Det er i hovedsak de samfunnsmessige hensyn (allmenne interesser) av planfaglig og arealdisponeringsmessig karakter som her tillegges vekt, og som må avveies når det snakkes om fordeler og ulemper. Personlige forhold vil bare helt unntaksvis kunne tillegges vekt i en dispensasjonsvurdering. Det er på gården allerede godkjent å skifte ut taktekking på vognskjulet og hønsehuset til taktekking med integrert solcellepaneler. At gården ønsker å bli selvforsynt med energi er positivt, men at arealet avsatt til barnehage blir brukt til dette anses mer som privat fordel. Ulempene med å bruke arealet til solfangeranlegg er at allmennheten mister arealet til barnehagetomt. Barnehagekontoret sier dessuten at det er en misforståelse dersom søker har oppfattet det slik at det ikke er ønskelig å etablere barnehage her i fremtiden. Bygningssjefen kan med bakgrunn i denne vurderingen ikke se at fordelene ved å dispensere er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Dispensasjonssøknaden avslås med bakgrunn i ovennevnte vurdering. Søknad om tiltak avslås, da nødvendig dispensasjon ikke gis.

Det er innkommet merknader fra naboer om arbeider som er startet opp. Det sendes eget brev til søker om dette.

Naturmangfold

I kommunens kartbase er det ikke funnet registreringer av utvalgte naturtyper, prioriterte arter, rødlistearter eller "annen natur" på tomte hvor tiltaket søkes utført. På bakgrunn av dette vurderes kravet i naturmangfoldlovens (nml) § 8 for oppfylt, da saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap. Ytterligere vurdering etter nml §§ 9-12 er ikke nødvendig i dette tilfellet.

SAKSBEHANDLINGSTID

Det vises til tidsfrister i pbl § 21-7 og SAK10 § 7-2. Ved beregningen er den tiden søker hadde ansvar for eventuell komplettering av søknaden fratrukket.

Mottatt	Mangelfull	Fullstendig	Vedtak	Saksbehand- lingstid [uker]
10.7.2018			2.11.2018	16,4

GEBYR

Giroblankett for behandlingsgebyr **kr 0,-** ettersendes tiltakshaver. Betalingsfristen framgår av blanketten. Gebyret er beregnet etter gjeldende regulativ for byggesaker i Bærum kommune:

Beskrivelse	§	Antall M	Sum
		M =	2900
Anlegg for energiforsyning	19	3	8700
Dispensasjon fra plan	25	3	8700
Fratrekk for oversittelse av tidsfrist, 4 uker		-6	-17400
Sum			0

KLAGERETT

Partene har rett til å påklage avgjørelsen, jf. vedlagte "Orientering om klagerett".

Kauko Leskinen
konstituert bygningssjef

Jasmin Knoph
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Vedlegg:

Liste over avslåtte dokumenter og relevante uttalelser

Kopi til:

Anette Solgaard	Gjønneshagen 127	1357	BEKKESTUA
Carl Richard Litsén	Gjønneshagen 121	1357	BEKKESTUA
Gjønneshagen huseierforening v/Ingrid Linderud Kvinge	Gjønneshagen 29	1357	BEKKESTUA
Naboer i Gjønneshagen v/Anette Solgaard	Gjønneshagen 127	1357	BEKKESTUA
Randi Knutsen Litsén	Gjønneshagen 121	1357	BEKKESTUA

ArkivsakID: 18/9729

LISTE OVER AVSLÅTTE DOKUMENTER OG RELEVANTE UTTALELSER

Dokumenter i byggesaker er tilgjengelig på Bærum kommunes nettsider;
www.baerum.kommune.no; postlister og innsyn; plan/byggesak. Søk på arkivsakID.

Tittel	Saksdokid
Situasjonsplan	4089067
Snitt fra syd	4089063
Snitt fra øst	4089064
Utomhusplan	4089065
Uttalelse Vann og avløp - Gamle Ringeriksvei 56 - solfangerpark	4122994
Gamle Ringeriksvei 56 A_floemvei	4123303
Uttalelse Vei og trafikk - Gamle Ringeriksvei 56 - solfangerpark	4133395

ORIENTERING OM KLAGERETT

Klagerett

Kommunens vedtak etter plan- og bygningsloven kan påklages til fylkesmannen av part eller andre med rettslig klageinteresse, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven kap VI.

Det kan i byggesaken ikke klages på forhold som er avgjort i bindende reguleringsplan eller ved dispensasjon, og hvor klagefristen for disse vedtakene er utløpt. Dersom det finnes hensiktsmessig, kan klagen realitetsbehandles i stedet for å avvises.

Klagefristen er **tre uker** fra det tidspunkt underretning om vedtaket kom frem til vedkommende part, dvs. ble lagt i Deres postkasse, postboks eller ble overlevert på annen måte. Om De på dette tidspunkt var bortreist eller av andre grunner forhindret fra å gjøre Dem kjent med meldingen/vedtaket, endres ikke utgangspunktet for fristberegningen, men unntaksvis kan det gi grunnlag for oppreisning for oversittelse av klagefristen, jf. fvl § 31.

Klagen fremsettes skriftlig. Muntlig klage kan fremsettes ved at erklæringen settes opp skriftlig av vedkommende forvaltningsorgan. Såkalt foreløpig klage (klage uten begrunnelse) må avsendes innen klagefristen, og en begrunnelse/begrunnet klage må ettersendes uten ugrunnet opphold/før klagen tas til behandling.

Postlegging av klagebrevet innen fristens utløp regnes som tilstrekkelig for at klagen anses fremsatt i tide.

Klagen stiles til klageorganet (Fylkesmannen i Oslo og Akershus) og fremsendes gjennom Bærum kommune, Plan- og bygningstjenesten, 1304 Sandvika.

Klagen skal være undertegnet av klageren eller hans fullmektig, angi det vedtak som det klages over og den/de endringer som ønskes. Det vil være en fordel om betegnelsen "klage" og arkivsakID fremkommer konkret i brevet. De grunner som klagen støtter seg til bør nevnes og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

I særlige tilfelle kan klagefristen forlenges, og beslutning om dette skal være gjort før klagefristen på 3 uker er utløpt.

Klager som er for sent fremsatt og hvor det heller ikke kan gis oppreisning for oversittelse av klagefristen (jf. fvl. § 31), vil bli avvist slik at klagen ikke tas under behandling, jf. forvaltningsloven § 33 og § 2.

Igangsettingstillatelser

Igangsettingstillatelse kan ikke påklages. Unntaket er hvis igangsettingstillatelsen inneholder endring av vilkår i rammetillatelsen eller endring av ansvarsretter.

Utsatt iverksettelse av vedtaket

Selv om klagerett foreligger kan vedtaket gjennomføres straks. Dersom gjennomføring av vedtaket vil kunne medføre ugjenopprettelig skade på omgivelsene, kan det begjæres at iverksettingen av vedtaket utsettes inntil klagefristen er ute eller klagen er endelig avgjort, jf. forvaltningsloven § 42. Kommunens beslutning om å gi eller avslå en slik begjæring om utsatt iverksettelse er ikke et enkeltvedtak som kan påklages.

I daglig språkbruk benyttes ofte også betegnelsen "oppsettende virkning". Dette betyr nøyaktig det samme.

Rett til å se sakens dokumenter og til å få veiledning

Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. De kan gjøre dem kjent med sakens dokumenter på Bærum kommunes internettsider, www.baerum.kommune.no; innsyn/postlister (søk på arkivsakID eller gnr/bnr som står i vedtaket). Vær oppmerksom på at klagesak får nytt saksnr. i forhold til byggesaken). Dokumentene kan også ses ved henvendelse til Plan- og bygningstjenesten og her vil De også kunne få veiledning om saksbehandlingsregler og andre regler av konkret betydning for Deres rettigheter og plikter innen bygningsmyndighetenes saksområde.

Sakskostnader

Når et vedtak blir endret til gunst for en part, skal han tilkjennes dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, med mindre endringen skyldes partens eget forhold eller forhold utenfor partens og forvaltningens kontroll, eller andre særlige forhold taler mot det (jf. forvaltningsloven § 36 første ledd). Bestemmelsen har frist for fremsettelse av kravet og angir adressat for kravet m.v.

Klage over vedtak etter vegloven.

Kommunens vedtak etter vegloven (byggegrense, avkjørsel) behandles av Planutvalget med endelig virkning, og går ikke til fylkesmannen.