

Bærum kommune  
Byggesak  
PB 700  
1304 SANDVIKA

Deres referanse 18/9962 – 18/99404/JEB

Sandvika, 29. nov. 2018

## **SOLHAUGVEIEN 83 – 91 GNR. 49 BNR. 129 - DISPENSASJONSSØKNAD - AVFALLSLØSNING**

### **1 INNLEDENDE MERKNADER**

Vi viser til tidligere korrespondanse samt forhåndskonferanse 8. mai 2018 med oppfølgende referat. Saken gjelder dispensasjon fra gjeldende reguleringsformål på deler av eiendommen gnr 49 bnr 129 i Bærum kommune ("**Eiendommen**"). ABBL bistår grunneier Jongskollen Boligsameie V ("**Sameiet**").

Sameiet består av Eiendommen, som har 40 eierseksjoner. Adressen er Solhaugveien 83-91. Seksjonene er fordelt på fem sammenhengende bygg med totalt fem oppganger. Hver oppgang har siden oppføringen i 1966 hatt sitt eget hentepunkt for avfall.

Kommunens nye avfallsordning har skapt utfordringer for sameiet. Tidligere hadde sameiet fem fungerende avfallsrom. Grunnet den nye avfallsordningen har imidlertid bruken av avfallsrommene opphørt. Den midlertidige løsningen Sameiet i dag har med avfallsbeholdere inne i de respektive inngangspartiene medfører flere ulemper og er ikke ideell, se vedlagt foto av dagens situasjon. En nedgravd løsning ble tidligere utredet og vurdert, men er ikke funnet praktisk gjennomførbar.

Som følge av dette har Sameiet utarbeidet en alternativ løsning som høsten 2017 ble godkjent av renovasjonsetaten i Bærum kommune.

### **2 NÆRMERE OM LØSNINGEN**

I utarbeidelsen av løsningen er det sett hen til en rekke kriterier, herunder særlig avstand for brukerne, luktproblematikk, arealdisponering, estetikk, behov for terrenginngrep, kostnader, fleksibilitet og trafikksikkerhet. Løsningen består i korte trekk av å oppbevare avfallsbeholderne i ferdigproduserte beholderskap som plasseres på bakken på hensiktsmessige hentepunkter på Eiendommen. Et slikt beholderskap opptar ca 1,3 m<sup>2</sup>.

To av hentepunktene er tenkt plassert henholdsvis nord og syd for bygningsmassen – nærmere bestemt ved Jongssvingen, som er en kommunal vei. Se vedlagt situasjonskart med tiltaket inntegnet.

Selve tiltaket er i størrelse fritatt for saksbehandling. Jf. pkt. 9 i referatet fra forhåndskonferansen, deres ref. 18/9962-18/99404 JEB: «*Det som utløser søknadsplikt er dispensasjon for plassering på*

veiareal og i strid med byggegrense. Eventuelt vil terrenginngrep med mer enn 1,5 m avvik fra opprinnelig terrengnivå og ev. murer utløse søknadsplikt. Se vedlagt kopi av referatet.

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan Jongsmarka II ("**Reguleringsplanen**"), planID 1959-55. Reguleringsplanen trådte i kraft 3. juni 1960, og gjelder fremdeles. Etter planen er deler av Eiendommen i nord-vest avsatt til "*Kjørevei*". Veiformålet strekker seg et stykke inn på Eiendommen, og omfatter den nordre plasseringen av skapene. Se vedlagt utsnitt av reguleringsplankartet. Det søkes derfor i tråd med pbl §§ 19-2, jf 19-1 om dispensasjon fra Reguleringsplanens formålsbestemmelse for bruk til avfallsformål. Det er tale om flere mindre skap som totalt antas å utgjøre et areal på 5-7 kvm. Avstanden til kjørebanelen vil være ca. 2 meter. Ved å flytte skapene lenger inn i terrenget som Vei og Trafikk krever, se vedlagt uttalelse datert 26.04.18, utløser dette behov for uforholdsmessig store terrenginngrep som ikke fører til noen forbedring i bruk av avfallsskapene – heller det motsatte.

Det er mulig at terrenginngrepet med planering av grunn for skapene vil innebære terrengendring med mer enn 1,5 m avvik fra opprinnelig terrengnivå, samt at det blir nødvendig å oppføre mur i sammenheng med dette. Dette vil som nevnt medføre søknadsplikt. Terrengarbeidene som er nødvendige for å plassere skapene er ikke i seg selv i strid med reguleringsformålet, men de kan være i strid med byggegrensen fra regulert veiformål. Det søkes derfor samtidig om dispensasjon fra byggegrensen for terrengarbeider og eventuell tilhørende mur. Denne dispensasjonssøknaden gjelder også terrengarbeid og mur på hentepunktet i syd, hvor skapene også antas å utgjøre et areal på 5-7 kvm. Se vedlagte fotografier fra

### **3 BEGRUNNELSE FOR DISPENSASJONSSØKNADEN**

#### **3.1 Generelt**

Det gjelder to kumulative vilkår for at dispensasjon kan gis etter pbl § 19-2. 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. Begge vilkårene er oppfylt.

#### **3.2 Dispensasjon fra arealformålet**

##### *3.2.1 Hensynet bak arealformålet tilsidesettes ikke*

Hensynet bak formålet "*Kjørevei*" er å bruke arealet til vei eller å avsette arealet til eventuelt fremtidig vei samt hensynet til trafiksikkerhet. Disse hensynene blir ikke tilsidesatt ved en dispensasjon som omsøkt.

Det aktuelle området ble regulert til vei i 1960, men det har i løpet av de snart 60 årene som har gått aldri blitt benyttet til veiformål. Tvert imot består området av en bratt og delvis gresskledd skråning ("**Skråningen**"). En eventuell slik utvidelse av kjøreveien at arealet i fremtiden vil bli brukt etter sitt regulerte formål fremstår som helt hypotetisk, og vil ikke tjene noen hensikt. Jongssvingen er en svært lite trafikkert vei som i praksis ikke har annen gjennomgangstrafikk i nord enn fra beboere og besøkende til boligblokken i Jongstubben. Det foreligger heller ingen utbyggingsplaner i området som kan skape behov for utvidelse av veien. De nærliggende ubebygde arealene er regulert til felles lekeareal og for øvrig friområde som utgjøres av et svært bratt terreng, og som dessuten eies av de omkringliggende sameiene og ikke av eiendomsutviklere.

Beholderskapene er uansett flyttbare enheter, og kan således om nødvendig fjernes eller flyttes dersom et behov for utvidelse av veien, mot all formodning på noe tidspunkt skulle vise seg aktuelt. Sameiet er oppmerksomme på at et dispensasjonsvedtak kan forutsette vilkår knyttet til dette.

Dessuten vil beholderskapene plasseres i en nisje i Skråningen slik at de plasseres godt tilbaketrukket fra veibanen, og vil ikke på noen måte hindre eller være til ulempe for trafikkavviklingen. Vi legger til at heller ikke terrengarbeidet i forbindelse med nisjen vil være til hinder for en senere gjennomføring av reguleringsplanen. Tvert imot vil *fjerning* av Skråningen være nødvendig for en slik plangjennomføring.

Som det fremgår nedenfor vil for øvrig trafikksikkerheten bli forbedret ved en slik løsning sammenlignet med dagens avfallsorganisering på Eiendommen.

### *3.2.2 Interesseavveining - Fordelene er klart større enn ulempene*

Det er ingen relevante ulemper, men det er en rekke fordeler.

Tanken er å plassere rest- og matavfallskategoriene i de to hentepunktene i nord og syd. Dette innebærer at renovasjonsbilene kun får to punkter å forholde seg til ved avhenting av denne type avfall, mot fem i dag.

I Renovasjonsforskriftens § 6.2 ramses det opp flere krav som sameiet i dag ikke klarer å oppfylle grunnet beholdernes plassering. Arealet de opptar er ikke tilstrekkelig stort og hensiktsmessig, det er ikke uten hygieniske ulemper/sjenanse for omgivelsene og er ikke plassert i tilstrekkelig avstand fra bygningen til å redusere konsekvenser av en ev. brann.

Løsningen innebærer dessuten en bedring av trafikksikkerheten. Blant annet vil ikke renovasjonsbilen behøve å rygge ved tømning av de to hentepunktene, da Jongssvingen går i en sløyfe. Som nevnt er det svært beskjeden gjennomgangstrafikk, og hentepunktene vil være lett tilgjengelige. I dag er samtlige hentepunkter inne på Eiendommen, noe som medfører at renovasjonsbilene må manøvrere inn på et relativt trangt område ved hver henting.

Ifølge renovasjonsforskriften § 3.2 og 3.3 skal innsamling av avfall utføres slik at beboere ikke sjeneres unødig av støy, lukt eller støv og hindre at hygieniske ulemper oppstår. Vi fremhever derfor fordelene ved å plassere avfallskategorier som kan medføre lukt i god avstand fra bygningsmassen og at løsningen vil innebære en estetisk forbedring, samt at tilgangen til oppgangene vil være bedre enn den relativt smale passasjen beboerne opplever i dag grunnet plasseringen av avfallsbeholderne i inngangspartiet.

## **3.3 Dispensasjon fra byggegrensen**

### *3.3.1 Hensynet bak arealformålet tilsidesettes ikke*

Hensynene bak byggegrensen etter vegloven fremgår av § 29 første ledd:

*"Byggegrensene skal ta vare på dei krava som ein må ha til vegsystemet og til trafikken og til miljøet på eigedom som grenser opp til vegen og medverke til å ta vare på miljøomsyn og andre samfunnsomsyn."*

Disse hensynene blir ikke tilsidesatt ved en dispensasjon som omsøkt. Som det fremgår vil terrenginngrepet og eventuell mur plasseres i god avstand til veibanen og ikke på noen måte hindre bruken eller vedlikeholdet av veien. Verken trafikkavviklingen eller -sikkerheten vil tilsidesettes vesentlig av terrengarbeidene eller en mur. Tvert imot er trafiksikkerheten ivaretatt, og totalt sett vil den som nevnt bedres. Miljøet på eiendommen vil også bedres, blant annet med tanke på estetikk, lukt og arealutnyttelse og andre forhold nevnt under punkt 3.2.2. Miljøhensyn- eller andre samfunnshensyn blir heller ikke tilsidesatt. Tvert imot er det i samfunnets interesse at avfallshenting foregår på en enkel og effektiv måte.

### 3.3.2 Interesseavveining - Fordelene er klart større enn ulempene

Det er ingen relevante ulemper, men det er en rekke fordeler. Disse er de samme som nevnt ovenfor under punkt 3.2.2.

## 4 UTTALELSER FRA ØVRIGE ETATER

Vann- og avløpsetaten har etter det opplyste påpekt at plasseringen av skapene er i restriksjonsbeltet, men etaten har fremhevet at skapene er flyttbare. Sameiet er kjent med at det kan bli satt som vilkår for dispensasjon at skapene kan måtte flyttes dersom det blir behov for vedlikeholdsarbeider på ledningsanlegget slik vann- og avløpsetaten oppgir.

Vei og Trafikk har påpekt at plasseringen er på areal regulert til vei, men at de vil godkjenne plassering 1 meter fra reguleringslinjen. Det er nettopp reguleringsformålet det søkes om dispensasjon fra, og som oppgitt vil skapene plasseres i god avstand og minst 2 meter fra kjørebanelen.

## 5 SÆRLIG OM § 19-2 TREDJE LEDD

Som det fremgår ovenfor er vilkårene for dispensasjon oppfylt, jf plbl § 19-2. I vurderingen av om det skal gis dispensasjon skal kommunen vektlegge konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet, jf bestemmelsens nye tredje ledd. En dispensasjon vil ikke ha negative konsekvenser for disse forholdene. En bedre plassering av avfallsbeholdere vil snarere ha en positiv konsekvens for helse og miljø, og som det fremgår ovenfor vil avfallet bli lettere tilgjengelig for renovasjonsbilene og trafiksikkerheten vil totalt bedres.

## 6 NABOMERKNADER

Styret i sameiet Jong 1, Jongstubben 5 – 23, har merknader til tiltakets plassering i Jongssvingen (nord) og anmoder tiltakshaver om å etablere søppelskurene i tilknytning til sameiets Jongskollen V primære adkomstvei. Det bemerkes at Jongssvingen er trang nok som den er. Dette merkes spesielt ved snørydding vinterstid. Merknaden i sin helhet følger denne søknaden i eget vedlegg, epost sendt 12. oktober 2018.

Tiltakshavers kommentar: Det tas sikte på å utplassere prefabrikkerte beholderskap. Fordelene med plasseringen av skapene er det gjort rede for i dispensasjonssøknaden, og det vises til denne. Skapene vil ikke plasseres slik at adkomsten i Jongssvingen blir påvirket eller trangere – dette ville heller ikke vært i Jongskollen Boligsameie V («**Sameiet**») sin interesse. Plasseringen er godt inne på sameiets egen eiendom i god avstand fra veien. Heller ikke i de få minuttene per uke da det foregår tømning vil adkomsten i Jongssvingen påvirkes, fordi Jongssvingen har adkomst både i nord og syd. Jongstubbens adkomst vil således til enhver tid være uhindret.

En dispensasjon vil ikke skape utfordringer for snørydding. Plasseringen av skapene blir liggende i en nisje som ikke er til hinder for det kommunale snøryddingsarbeidet. Eventuelt merarbeid for å rydde snø i nisjen vil uansett tilfalle Sameiet, da Sameiet er pliktig til å holde skapene tilgjengelige for renovasjonsmannskapene. Den omsøkte plasseringen vil således innebære en fordel – og ikke en ulempe – for omgivelsene vinterstid.

Skapene vil være utformet slik at de ikke er til sjenanse for omgivelsene eller for Jongstubben 5. Det er dessuten i Sameiets egen interesse at estetikk og lignende forhold ivaretas, herunder landskapsvirkningen. Uansett begrunnes bestemmelsene det dispenseres fra ikke slike hensyn, og disse hensynene kan således ikke vektlegges i vurderingen av om dispensasjonsvilkårene er tilstede. For ordens skyld bemerker vi i forlengelsen av dette at dersom reguleringsgrensen hadde fulgt veien og det ikke var behov for terrengarbeid, ville det ikke vært behov for verken søknad eller dispensasjon. Skapene kunne da vært plassert samme sted direkte basert på privat eiendomsrett og uten nærmere hjemmel i plan- og bygningslovgivningen. Skaptypen er dessuten av en type som kommunen selv henviser til i sin redegjørelse for aktuelle avfallsløsninger på sin hjemmeside.

For øvrig bemerker vi særskilt at dispensasjonssøknaden gjelder i tillegg til plassering på veiareal, byggegrense til vei, slik det fremgår av søknaden. Det er riktig at gjeldende reguleringsplan selv ikke angir noen byggegrense mot vei.

## 7 AVSLUTTENDE MERKNADER

I denne saken kan det virke som om interessekonflikter mellom kommunens egne etater har bidratt til at Jongskollen Boligsameie V ennå ikke har fått etablert en tilfredsstillende løsning for avfallshåndtering. På den ene siden er det viktig for Bærum kommune Renovasjon at det skal være kort avstand mellom renovasjonsbil og avfallsbeholder. På den andre siden ønsker Vei og Trafikk en større avstand mellom veiareal og beholder.

Bærum kommune Renovasjon har som nevnt allerede høsten 2017 gitt sin tilslutning til Sameiets forslag. Sameiet håper derfor at Bærum kommune Byggesak vil kunne godkjenne søknaden om dispensasjon på bakgrunn av denne redegjørelsen.

Med vennlig hilsen  
Jongskollen Boligsameie V  
v/Asker og Bærum Boligbyggelag AL  
Avdeling nybygg og rehab



Mette Heidi Kirksæther  
Prosjektjef / siv.ark. MNAL

tlf 932 17 610 – [mhk@abbl.no](mailto:mhk@abbl.no)

Vedlegg:

- Foto, 2 stk. av eksisterende avfallsordning i sameiet Jongskollen V
- Foto, 3 stk. fra Jongssvingen nord og syd hvor skapene planlegges plassert
- C1 Opplysninger gitt i nabovarsel
- C2 Kvittering for nabovarsel
- Merknad til tiltaket fra styret i sameiet Jong 1, Jongstubben 5 - 23
- Situasjonsskart
- Reguleringsplankart
- Reguleringsbestemmelser
- VA-kart
- Avfallsskap – brosjyre
- Referat fra forhåndskonferanse datert 9. mai 2018
- Uttalelse fra Vei- og Trafikk datert 26. april 2018
- Uttalelse fra Vann og Avløp datert 19. april 2018



Dagens situasjon i Solhaugveien 83, hovedinngang. Avfallskontainere foran inngangsdøren.



Nærbilde av Solhaugveien 83, hovedinngang. Eksisterende løsning for avfallshåndtering i sameiet Jongskollen V.



Jongssvingen (nord) sett fra Solhaugveien. Jongstubben 5 til venstre på bildet.

Styret i Sameiet Jong 1 har merknader til plassering av avfallsskap inn i skråningen langs veien nedenfor Solhaugveien 91. Veiskulder blir i dag benyttet til parkering.





Jongssvingen (nord) skråning nedenfor Solhaugveien 91.



Jongssvingen (syd) sett fra Solhaugveien. Solhaugvn 83 til venstre på bildet hvor avfallsskapene planlegges plassert rett utenfor formålsgrensen til veien. Det er ingen nabomerknader til plassering av avfallsskap her.