



Bærum kommune
Postboks 700
1304 SANDVIKA

Saksbehandler, innvalgstelefon
Karin Sand Oftedal, 22003740

Vedtak i klagesak - Bærum kommune - gnr. 18 bnr. 1 - Gamle Ringeriksvei 56 - midlertidig dispensasjon for oppføring av solfangerpark

Vi viser til kommunens oversendelse datert 31.03.2019.

Planutvalgets vedtak av 24.01.2019 i sak 017/19 stadfestes. Klagen har ikke ført frem.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad fra Gjøannes Energi AS om å sette opp en midlertidig solfangerpark. Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsformål *allmennyttig formål - barnehage*.

Bygningssjefen i Bærum kommune avsto søknaden i vedtak datert 02.11.2018 under henvisning til at vilkårene for dispensasjon fra planformålet ikke var oppfylt.

Vedtaket ble påklaget av Marlow Arkitekter AS på vegne av tiltakshaver i brev datert 09.11.2018.

Planutvalget i Bærum kommune behandlet klagen i møte den 24.01.2019, og tok enstemmig klagen til følge. Det ble gitt midlertidig dispensasjon fra planformålet for etablering av en solfangerpark inntil det er aktuelt å benytte tomten til barnehage eller annet offentlig formål.

Planutvalgets vedtak ble påklaget av Diana Johnsen og Carl Johnsen, Eivind Halvorsen og Marit Landmark, Johnny Asp og Tone Asp, Randi Knutsen Litsén og Carl Richard Litsén, Jan Bugge og Wei Fu, Sigurd Solgaard og Anette Solgaard, samt Gjønneshagen Huseierforening i felles klage oversendt kommunen 19.02.2019.

Kommunen tok ikke klagen til følge i oversendelsen til Fylkesmannen den 31.03.2019.

Gjøannes Energi oversendte tiltakshavers kommentarer til naboenes klage i e-post 03.04.2019, da disse ikke var del av kommunens klageoversendelse.



Fylkesmannen har videre mottatt ytterligere kommentarer til klagesaken fra klager Anette Solgaard i e-post 16.05.2019. Det fremgår av e-posten at tiltakshaver er i ferd med å etablere solfangerparken, og at naboene umiddelbart opplever at det er kraftig og plagsomt gjenskinn i solfangerne.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet har delegert myndigheten etter plan- og bygningsloven § 1-9 som klageinstans til Fylkesmannen.

Fylkesmannen forutsetter at partene er kjent med sakens dokumenter og gir derfor ikke ytterligere saksreferat.

Fylkesmannen ser slik på saken

Gjenstand for Fylkesmannens overprøving i foreliggende sak er planutvalgets omgjøringsvedtak datert 24.01.2019. I vedtaket ble det gitt midlertidig dispensasjon fra reguleringsformålet *allmennyttig formål – barnehage* for etablering av en solfangerpark inntil det er aktuelt å benytte tomten til barnehage eller annet offentlig formål.

Eiendommen er regulert til *allmennyttig formål – barnehage* i reguleringsplan for Gamle Ringeriksvei 56, Gjøannes gård, planID 2007-012, vedtatt 28.10.2009. Det følger av reguleringsbestemmelsene § 2.5 siste punktum at barnehagens uteområder skal være tilgjengelige for allmennheten utenom åpningstid.

Det er opplyst om at området regulert til barnehage ikke er benyttet til dette i dag. Kommunen skriver i brev til tiltakshaver datert 04.10.2018 at det etter all sannsynlighet vil bli behov for en barnehage på det regulerte arealet på Gjøannes gård i fremtiden. Det foreligger imidlertid ikke noen konkrete planer om etablering av barnehage på arealet.

Etablering av solfangerpark er i strid med vedtatt reguleringsformål og er avhengig av dispensasjon for å kunne godkjennes. Marlow Arkitekter AS søkte om midlertidig dispensasjon i søknad datert 02.07.2018.

Vilkår for dispensasjon følger av pbl. § 19-2 andre ledd. Bestemmelsen lyder slik:

«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 ulemperne etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.»

Bestemmelsen setter to vilkår som begge må være oppfylt før det er adgang til å gi dispensasjon.

Fylkesmannen presiserer at en reguleringsplan er blitt til gjennom en planprosess der hensynet til blant annet offentlighet og medvirkning er ivaretatt. Det følger videre av forarbeidene at «[d]et ikke skal være en kurant sak å fravike gjeldende plan», jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242. Sivilombudsmannen har også i flere saker uttalt at den klare hovedregelen er at reguleringsplaner skal følges inntil de endres eller oppheves, og at endringer i arealutnyttelsen av et område skal skje i plan og ikke gjennom enkeltstående dispensasjoner. Se blant annet Sivilombudsmannens uttalelse i sak 2015/1635 med ytterligere henvisninger.

Formålet bak vedtatt reguleringsformål er sikre tilstrekkelig barnehageplasser i området.



I begrunnelsen for å søke om dispensasjon er det vist til at grunnen regulert til barnehage består av forurensede masser og derfor egner seg spesielt godt til bruk som solfangerpark. Det vises til at kommunen etter lang tids vurdering ikke har funnet det hensiktsmessig at det etableres barnehage på tomten. Tiltaket er videre mer skånsomt mot gårdstunet enn en nedbygging med barnehage. Søker presiserer at solfangerne er midlertidige inntil låven rehabiliteres og solfangerne får en annen plassering. Det vises til at solfangerne i sin helhet blir stående på bakken uten fundamentering, og at tiltaket verken skaper trafikk, reflekterer sollys eller skaper støy. Slik søker ser det, vil tiltaket innebære nyttig, innovativ og bærekraftig bruk av ikke-bebygde område. Det vises til at det er betydelig nasjonal og internasjonal interesse for resultatet anlegget vil gi når det settes i drift.

Klagen fra naboene oversendt kommunen 19.02.2019 inneholder en rekke anførsler. Fylkesmannen har gjennomgått klagen i sin helhet, men nøyer seg her med å henvise til anførselene som knytter seg direkte til dispensasjonen fra reguleringsformålet *allmenntilgjengelig formål – barnehage*.

I klagen vises det for det første til at planutvalgets vedtak er i direkte motstrid med Rådmannens anbefaling og Bygningssjefens konklusjon i saken. Klagerne støtter Rådmannens og Bygningssjefens konklusjoner, og viser til følgende:

- Solfangerparken blir plassert rett ved Gjønnesparken som har stor offentlig interesse og betydning for allmennheten. Eksisterende tursti/joggeløype er plassert slik at en et langt stykke ser rett inn mot området der solfangerparken er tenkt plassert. Klagerne mener at tiltaket vil virke privatiserende og medføre et industrialiserende preg på et svært viktig friområde.
- Områdets store offentlige interesse tilsier at dispensasjon ikke bør gis, men at tiltakshaver eventuelt bør søke omregulering slik at normale demokratiske prosesser bør følges.
- Å innvilge dispensasjon medfører at solfangerparken ikke omfattes av langsiktige planer knyttet til fortetting av Bekkestua og opparbeidelse av Gjønnesparken. Ved å innvilge en ikke-tidsbegrenset dispensasjonssøknad, får en et enormt byggverk som kan bli stående i svært lang tid uten at det på noen måte er kvalitetssikret at plasseringen passer med de langsiktige planene og tankene Bærum kommune har for Bekkestua og Gjønnesparken.
- Klagerne mener at planutvalget blander inn politikk som ikke vedrører plan og regulering når de viser til kommunestyrets vedtatte klimastrategi. At planutvalget gir dispensasjon fra reguleringsplanen, og mener at fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene med bakgrunn i at tiltaket er et viktig klimatilskudd og spennende pilotprosjekt som passer godt med Bærum kommunes klimastrategi, mener klagerne er en sammenblanding av oppnåelse av klimapolitiske mål med hensynene som det er lovpliktig å ta etter plan og bygningsloven.
- Det vises til at fordelene med solfangerparken kun vil komme Gjønnes gård til gode. For allmennheten på Bekkestua og omegn vil ulempene være klart større enn fordelene ved å få en solfangerpark plassert som nærmeste nabo til Gjønnesparken.
- Energi-prosjektet på Gjønnes gård gjennomføres uavhengig av om en får dispensasjon til bygging av en solfangerpark på barnehagetomten.
- Etablering av solfangerpark på barnehagetomten vil skape en interessekonflikt med det innregulerte formålet på tomten, ettersom solfangerparken vil medføre at eier av tomten får økonomisk incentiv til at det ikke etableres barnehage.
- Klagerne mener at det er feil når planutvalget angir at arealet per i dag ikke benyttes av allmennheten. Klagerne viser til at området ikke er inngjerdet, og at arealet fremstår som del av Gjønnesparken.
- Tiltakets plassering rett ved parken vil medføre at parken blir mindre sikker for barn. Det vises til at nettinggjerdet på 1,6 meter vil medføre en risiko for at barn klatrer over og skader både seg selv og det kostbare utstyret.



Det første vilkåret som må være oppfylt for å innvilge dispensasjon etter pbl. § 19-2 andre ledd, er at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Planutvalget har i vedtak datert 24.01.2019 vurdert at hensynene bak vedtatt reguleringsformål ikke blir vesentlig tilsidesatt ved den omsøkte dispensasjon. Det er vist til at dispensasjonen gis midlertidig frem til det er aktuelt å benytte tomten til barnehage eller annet offentlig formål, og at tiltaket således ikke hindrer en fremtidig bruk av området til barnehage.

Fylkesmannen finner å kunne slutte seg til kommunens vurdering på dette punkt. Vi viser i tillegg til at kommunen har uttalt at de ikke har noen konkrete planer for barnehageutbygging på området, og at de omsøkte solfangerne er transportable tiltak som kan flyttes dersom barnehagen blir etablert i fremtiden. Fylkesmannen kan således ikke se at hensynene bak reguleringsformålet *allmennyttig formål - barnehage* blir vesentlig tilsidesatt all den tid eiendommen ennå ikke er opparbeidet i henhold til vedtatt reguleringsformål. Vi understreker at dispensasjonen er gitt midlertidig frem til det er aktuelt å benytte tomten til barnehage eller annet offentlig formål.

Det andre vilkåret i pbl. § 19-2 andre ledd er at fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Dette vilkåret «...er oppfylt dersom relevante, klare og positive fordeler er «klart» større enn ulempene som dispensasjonen fører til», jf. Sivilombudsmannens sak 2014/2104.

I planutvalgets vedtak 24.01.2019 konkluderer kommunen med at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Kommunen viser til at det vil være en ulempe å dispensere fra arealformålet i en reguleringsplan. Det vektlegges imidlertid at tiltaket er et viktig klimatiltak og et spennende pilotprosjekt som passer godt med kommunens klimastrategi. Da tiltaket også har stor samfunnsmessig nytteverdi i tillegg til at anlegget kan flyttes dersom barnehagen etableres, mener planutvalget at fordelene ved en midlertidig dispensasjon i dette tilfellet er vesentlig større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Klagerne har anført at kommunens vektlegging av at tiltaket er et viktig klimatiltak som passer godt med Bærum kommunes klimastrategi, er en sammenblanding av oppnåelse av klimapolitiske mål med hensynene som det er lovpliktig å ta etter plan og bygningsloven. Fylkesmannen bemerker i denne sammenheng at et av plan- og bygningslovens hovedformål er å fremme bærekraftig utvikling for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner, jf. pbl. § 1-1 første ledd. Det følger av lovens forarbeider¹ at formuleringen innebærer en utvikling som imøtekommer dagens behov uten å ødelegge mulighetene for at kommende generasjoner skal få dekket sine behov. Selv om prinsippet om bærekraftig utvikling først og fremst gjelder for planleggingen, skal det også være styrende for byggesaksbehandlingen. Etter vår vurdering vil det etter dette være en relevant fordel i dispensasjonsvurderingen at solfangerparken representerer et viktig klimatiltak som fremmer bærekraftig utvikling.

Slik Fylkesmannen ser det, vil ikke tiltaket være særlig til hinder for den fremtidige utviklingen av området da denne foreløpig står på vent. Overgangen fra dagens situasjon til midlertidig solfangerpark vil etter vår vurdering innebære en positiv utnyttelse av arealet frem til det er aktuelt å etablere barnehage.

¹ Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 170



Klagernes anførsler er som nevnt over knyttet til at solfangerparken medfører ulemper for omkringliggende naboer og andre brukere av Gjønnesparken. Fylkesmannen ser at tiltaket vil kunne medføre enkelte ulemper i form av bl.a. estetisk utforming. Etter vår oppfatning anses imidlertid ikke ulempene å være av et slikt omfang at det er til hinder for en midlertidig dispensasjon fra reguleringsformålet. I likhet med kommunen vil vi også presisere at området der tiltaket skal plasseres er et privateid areal og ikke en del av Gjønnesparken. Fylkesmannen kan etter en samlet vurdering ikke se at det er grunn til å sette til side kommunens vurdering av at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Etter en gjennomgang av saken er Fylkesmannen kommet til at vilkårene for å innvilge midlertidig dispensasjon fra vedtatt arealformål er oppfylt. Kommunens vedtak blir stående uendret.

Klagen er ikke tatt til følge.

Konklusjon

Planutvalgets vedtak av 24.01.2019 i sak 017/19 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

Karin Sand Oftedal
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

| | | | |
|---|-----------------------|------|-----------|
| Gjønnnes Energi AS | Gamle Ringeriksvei 56 | 1357 | BEKKESTUA |
| Randi Knutsen Litsén og Carl Richard Litsén | Gjønneshagen 121 | 1357 | BEKKESTUA |
| Johnny og Tone Asp | Gjønneshagen 119 | 1357 | BEKKESTUA |
| Sigurd og Anette Solgaard | Gjønneshagen 127 | 1357 | BEKKESTUA |
| Diana og Carl Johnsen | Gjønneshagen 115 | 1357 | BEKKESTUA |
| Marlow Arkitekter AS | Gamle Ringeriksvei 56 | 1357 | BEKKESTUA |
| Eivind Halvorsen og Marit Landmark | Gjønneshagen 117 | 1357 | BEKKESTUA |
| Gjønneshagen Huseierforening v/styreleder Ingrid Kvinge | Gjønneshagen 29 | 1357 | BEKKESTUA |
| Jan Bugge og Wei Fu | Gjønneshagen 123 | 1357 | BEKKESTUA |