



Bærum kommune
Postboks 700
1304 SANDVIKA

Saksbehandler, innvalgstelefon
Helga Sjølli Grimstad, 69 24 70 00

Dette brevet er fra Statsforvalteren som
frem til 31.12.2020 het Fylkesmannen

Statsforvalterens avgjørelse i klagesak - Bærum - 44/697 - Snarøyveien 91 - midlertidig overtrykkshall for tennis

Vi viser til kommunens oversendelse datert 05.11.2020.

Kommunens vedtak av 24.06.2020 i sak 17/4722 stadfestes. Klagen har ikke ført frem.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad fra K12 Arkitekter AS på vegne av tiltakshaver Oslo & Akershus Sport AS om midlertidig tennishall.

Byggesak i Bærum kommune godkjente søknaden den 24.06.2020.

Vedtaket ble påklaget av Carl-Henrik Pande-Rolfen (04. og 14.07.2020), Anja Mehlum og Idar Bækken (15.07.2020 og 20.08.2020), og Junhui Jiao og Taoyuan Wei 26.07.2020 og 13.09.2020).

Planjuridisk enhet i Bærum kommune tok ikke klagen til følge og oversendte saken til (daværende) Fylkesmannen 05.11.2020 for endelig avgjørelse.

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

Nærmere om eiendommen

På eiendommen Snarøyveien 91, gnr. 44 bnr. 697, er det søkt om oppføring av overtrykkshall over to eksisterende tennisbaner.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan R1970-349 "Halden- Rolfsenga" (trådt i kraft 22.01.1974). Tiltaket søkes plassert delvis i felt regulert til anlegg for idrett og sport, og delvis i felt regulert til offentlig bebyggelse. I kommuneplanen er området vist som delvis som eksisterende og delvis som fremtidig idrettsanlegg. For øvrig gjelder kommuneplanens arealdel (KPA), som trådte i kraft 04.04.2018.

Sakens historikk

Bygningssjefen i Bærum kommune godkjente i vedtak datert 02.10.2018 søknad om etablering av overtrykkshall på to eksisterende tennisbaner på eiendommen. Vedtaket ble påklaget. Planutvalget i Bærum kommune omgjorde vedtaket i møte 13.12.2018. Dette vedtaket ble påklaget av tiltakshaver/søker, og saken ble så oversendt (daværende) Fylkesmannen for endelig avgjørelse. Fylkesmannen opphevet vedtaket av 13.12.2018 i vårt vedtak av 09.09.2019 (vårt saksnummer 2019/29161), og saken ble sendt tilbake til kommunen for ny behandling. Planutvalget behandlet saken på nytt 10.10.2019, omgjorde nok en gang vedtaket av 02.10.2018 til et avslag. Dette ble ikke påklaget.

Kommunen mottok 02.03.2020 revidert dokumentasjon som ble lagt til grunn for avgjørelsen i rammetillatelse av 24.06.2020. Det er denne tillatelsen som nå er påklaget og som Statsforvalteren skal behandle.

Statsforvalterens vurdering

Det er gitt tillatelse til å sette opp overtrykkshall over to eksisterende tennisbaner. Tiltaket skal være midlertidig, i perioden fra 15.09 til og med 15.05. Hallen har en totalhøyde på 9 m. Søker har redegjort for at tiltaket er innenfor tillatt grad av utnyttning gitt ved $U=0,3$.

Det opplyses at vestre bane (og dermed vestre del av hallen) ligger innenfor arealformål "anlegg for idrett og sport", mens østre bane (og dermed østre del av hallen) ligger innenfor areal regulert til "offentlig bebyggelse". Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsformål "offentlig bebyggelse".

Bygningssjefen kommer til at det ikke er behov for dispensasjon fra reguleringsformål «offentlig bebyggelse, under henvisning til rådmannens redegjørelse for planutvalget sist saken var til behandling:

”Søknaden gjelder oppføring av overtrykkshall for tennisbaner. Det omsøkte arealet er regulert til delvis offentlig friområde og delvis offentlig bebyggelse i reguleringsplan for Halden - Rolfsenga, vedtatt 3. juli 1975. I kommuneplanen (vedtatt 4. april 2018) er arealformålet delvis eksisterende og delvis nytt idrettsanlegg.

Det må vurderes om det er reguleringsplanen eller kommuneplanens formål som søknaden skal vurderes etter. Det fremgår av plan- og bygningsloven § 1-5 at utgangspunktet er at nyere plan ved motstrid går foran eldre planer hvis ikke annet er fastsatt i den nye planen. Følgende fremgår av bestemmelsene til kommuneplanen § 2.1

«Reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder så langt de ikke er i strid med kommuneplanens arealdel med følgende unntak og presiseringer ... »



Bestemmelsen innebærer at eldre reguleringsplaner bare vil gjelde i den utstrekning de ikke er i strid med kommuneplanens arealdel. Her, hvor det er motstrid mellom en eldre reguleringsplan og kommuneplanens arealdel, vil dermed kommuneplanens arealdel være gjeldende.

Overtrykkshallen ble av kommunen vurdert etter arealformålet i reguleringsplan for Halden - Rolfsenga, og det ble funnet behov for dispensasjon fra formålet offentlig bebyggelse. Vi anfører at det er kommuneplanens arealformål til idrettsanlegg som er gjeldende. Det er derfor etter vår vurdering en feil ved kommunens vedtak at det er funnet nødvendig å dispensere fra reguleringsplanens formål.»

Vi slutter oss her til kommunens vurdering.

Klagerne Carl-Henrik Pande-Rolfsen, Anja Mehlum og Idar Bækken er eiere av to naboeiendommer, hhv. Snarøyveien 99 og 95 A. Vi bemerker her at klagerne Junhui Jiao og Taoyuan er innehavere av Snarøyveien 97, og dermed og dermed gjenboere til Snarøyveien 91. Vi slutter oss til vurderingen at de er part, og kommer til at det er en saksbehandlingsfeil at de ikke ble nabovarslet eller underrettet om vedtaket. Vi anser imidlertid feilen som reparert ved at deres klage har blitt behandlet, og kommer til at det ikke er en saksbehandlingsfeil som kan ha påvirket utfallet, jfr. fvl. § 41.

Vi vil innledningsvis bemerke at plan- og bygningslovens utgangspunkt er at det skal gis tillatelse til tiltaket med mindre tiltaket strider mot bestemmelser i eller gitt i medhold av lov, jf. plan- og bygningsloven § 21-4. Tiltaket slik det er utformet er innenfor høydebestemmelser og reguleringsformål.

Klagernes anførsler knytter seg primært til de samme forholdene som ved forrige behandling. Vi behandler klagers anførsler samlet her. For fullstendig fremstilling av anførslene viser vi til klagen i sin helhet.

- Støy

Klagene knytter seg både til teknisk støy fra anlegget og til «bruksstøy». Når det gjelder den tekniske støyen, viser vi til at tiltaket er ansvarsbelagt og at samsvarserklæringen stadfestet at prosjektering er verifisert i samsvar med krav i byggteknisk forskrift og preaksepterte ytelser, eller ved analyser som viser at byggteknisk forskrifts funksjonskrav er oppfylte. Tillatelsen er dermed gitt på den forutsetning at tiltaket oppfyller de krav som stilles i byggteknisk forskrift, herunder krav til lydforhold gitt i Tek17 § 13-6. Statsforvalteren legger derfor til grunn at disse følges. Dersom så ikke er tilfelle, vil det kunne følges opp. Før tiltaket er oppført er det imidlertid ikke mulig å måle dette. Vi kan dermed ikke se at klagen kan føre frem på dette punktet.

- Alternativ plassering

Det er anført at tiltaket bør pålegges en annen plassering på eiendommen, for å redusere støy for naboer. Av plan- og bygningsloven § 29-4 første ledd første setning går det frem at byggverkets plassering skal godkjennes av kommunen. Bestemmelsen er ikke hjemmel for å gi avslag på en byggesøknad, men at det kan angis en annen plassering enn den omsøkte.

Det er gjort nærmere rede for bestemmelsen i rundskriv H-8/2015 pkt. 3.2.3:

«Plan- og bygningsloven § 29-4 forutsettes praktisert slik at tiltakshavers ønske imøtekommes der ikke avgjørende grunner taler imot dette. Med avgjørende grunner sikter



en særlig til plassering og høyde som medfører betydelig ulempe for f.eks. naboeiendommer og/eller omkringliggende miljø. Det er kun i tilfeller der det objektivt sett kan konstateres betydelig ulempe for naboeiendommer eller omkringliggende miljø at kommunen kan utøve "kan"-skjønn etter plan- og bygningsloven § 29-4 første ledd (fritt skjønn). I praksis skal det mye til for at naboer i tettbygd strøk blir hørt med protest eller klage over tap av utsikt eller reduksjon i solforhold. Dette er forhold som vil være påregnelig i boligfelt, og særlig i forbindelse med kommunal fortettingspolitikk.

Dersom kommunen ikke benytter sin mulighet til å kreve annen høyde eller plassering, vil det være tilstrekkelig å vurdere innholdet i eventuelle naboprotester opp mot den omsøkte utforming og plassering.

Plan- og bygningsloven § 29-4 første ledd gir altså bygningsmyndighetene adgang til ikke å godkjenne en foreslått plassering og høyde til fordel for en alternativ anvisning som i større utstrekning ivaretar hensyn til lys, luft, utsikt, brannsikkerhet med mer. Det er kun i tilfeller hvor kommunen fatter vedtak om annen plassering eller høyde enn den som fremgår av søknaden at dette vil kreve nærmere begrunnelse av kommunen.»

Kommunen har her vurdert ulempene for naboene, og kommet til at siden det er en forutsetning for tillatelsen at tiltaket oppfyller de tekniske krav til lydforhold som følger av TEK17 § 13-6, og at (eventuelle) brudd på dette vil kunne være gjenstand for tilsyn og ulovlighetsoppfølging av tiltaket, er ikke ulempene naboene påføres et tilstrekkelig grunnlag til å pålegge alternativ plassering.

Statsforvalteren kommer til at kommunen har foretatt en tilstrekkelig vurdering av spørsmålet, og at klagen ikke fører frem på dette punktet.

Det er videre anført at støy fra brukere av anlegget. Området er regulert til idrett, og vi kan ikke se at en anførsel om støy fra stønn, utbrudd, smell osv knyttet til aktivitet på her tennisanlegget kan føre frem.

- Andre forhold

Det er anførsler som knytter seg til åpningstider, eksisterende anlegg, manglende fjerning av anlegg mv. Disse anførselene faller utenfor vårt område da de ikke knytter seg til byggesaken.

Avslutning

På bakgrunn av overstående kommer vi til at klagen ikke fører frem. Vi stadfester derfor kommunens vedtak.



Konklusjon

Kommunens vedtak av 24.06.2020 i sak 17/4722 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

Hege Rasch-Engh
Seniorrådgiver

Helga Sjølli Grimstad
Seniorrådgiver

Juridisk avdeling

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Idar Magne Bækken	Snarøyveien 95 A	1367	Snarøya
Anja Mehlum	Snarøyveien 95 A	1367	SNARØYA
Taoyuan Wei	Snarøyveien 97 A	1367	Snarøya
K12 ARKITEKTER AS	c/o Location Holding AS Ryenstubben 7	0679	OSLO
Carl-Henrik Pande-Rolfsen	Snarøyveien 99	1367	Snarøya
Junhui Jiao	Snarøyveien 97 A	1367	Snarøya
SNARØYA TENNISKLUBB	Snarøyveien 91	1367	SNARØYA