

BYGGESAKSRÅDGIVNING AS

Oslo, 25.11.2021

Bærum kommune, Byggesak
Postboks 700
1304 Sandvika
post@baerum.kommune.no

Tiltakshaver:
Ankerveien 204 AS
Ved/Johannes Thorsnes
johannes@urbanina.no

Klage på avslag på søknad om tillatelse og dispensasjon - Bruksendring fra lager/låve til treningslokale, padeltennis anlegg.

Saksnummer: 21/11888

1. Bakgrunn

Søknaden gjelder: søknad om tillatelse og dispensasjon - Bruksendring fra lager/låve til treningslokale, padeltennis anlegg.

På vegne av tiltakshaver Ankerveien 204 AS klager Byggesaksrådgivning AS på avslaget. Vi mottok avslag på søknaden 22.10.2021, grunnet sykdom fikk vi fristutsettelse til 26.11.21. Klagen er derav rettidig.

Avslaget er begrunnet med at plan og bygningslovens § 19-2, to vilkår ikke er oppfylt. Kommunen anfører at dispensasjonen ikke kan innvilges grunnet at det tiltaket vil medføre flere ulemper enn fordeler. Vi finner kommunens vurdering mangelfull og feilaktig på følgende punkter:

2. Hensynet bak bestemmelsen det gis dispensasjon i fra blir ikke vesentlig tilsidesatt og bestemmelsen gjør seg ikke gjeldende med styrke.

Bærum kommune legger til grunn at «Omsøkt bruksendring fra lager til treningsformål vil ikke i seg selv svekke hensynet bak bestemmelsen, men det er virkningen av tiltaket som kan medføre uheldig konsekvenser for området.»

Bærum kommune skal vurdere et hvert enkelt tilfelle, i dette tilfellet et eldre og forfallent lagerbygg, som er vernet etter kulturminneloven. I avslaget vurderes ikke bestemmelsens første vilkår annet enn å konstatere at: «Bygningssjefen vurderer på bakgrunn av dette at hensynet bak bestemmelsen ikke nødvendigvis blir vesentlig tilsidesatt dersom det gis dispensasjon for omsøkt tiltak.». Hvilke «uheldige» konsekvenser for området tiltaket evt. kan medføre, drøftes ikke. Hensynet bak reguleringen industri var å ivareta området som et næringsområde av kulturminne interesse, siden eiendommene var knyttet til Fossum bruk fra gammelt av. Bruksendringen medfører ingen forringelse av kulturminneinteressene, det drøftes heller ikke hvilke fordeler som opprustningen av den eldre låvebygningen medfører for friområdet langs elven. Vi finner kommunens vurdering av første vilkår som mangelfull og svak. Det er heller ikke fortatt en vurdering av reguleringsplanens styrke grunnet alder kontra kommuneplanens- og kommunedelplanens formål, næringsvirksomhet.

Enhver søknad og enhver dispensasjon skal behandles enkeltvis. Det fremkommer av formålet bak pbl. § 19-2 første ledd. Kommunen kan gi dispensasjon fra plan og lov når vilkårene i §19-2 annet ledd er oppfylt. Etter paragrafens tredje ledd, skal det spesielt legges «vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet». Kommunen har ikke vurdert konsekvensene av sikkerhet og miljø ved at lagerbygget/låven står og forfaller, og blir en risiko for skader på miljø, dyr og mennesker. Dette er spesielt kritikkverdig når PLNK/Kulturvern stiller seg positive til tiltaket: «Det er viktig for kulturminner å være i aktiv bruk, det sikrer vedlikehold av en bygningene. Ved transformasjon av en bygning fra en funksjon til en annen, er målet at utformingen i volum og utforming er så likt opprinnelig bygg som mulig.

Kulturvern vil ikke sette seg imot bruksendring, gitt at fasaden ikke endres vesentlig. I dette tilfelle ser det ikke ut til å være tilfelle. Mesaninen oppfatter vi er en nennsom endring av eksisterende bygning, og den vil ikke påvirke kulturminnet negativt. Kulturvern anmoder om at materiale bare skiftes i den grad det er strengt nødvendig. Kulturvern vil ikke motsette seg tiltaket.

Hensynet bak bestemmelsen i denne saken blir ikke vesentlig tilsidesatt. Lovens første vilkår er oppfylt.

3. Interesseavveiningen

I denne saken er fordelene klart større enn ulempene. Det ligger en klar overvekt av forhold som taler for å gi dispensasjon, kommunens interesseavveining er mangelfull.

Kommunen skriver på side 4,

«Det er en fordel at tiltaket medfører vedlikehold og oppgradering av bygningsmassen. De helsemessige fordelene et slik anlegg har for befolkningen anses som relativt små i og med at dette dreier seg om en type sport som ikke favner om det store flertallet, men er begrenset til et fåtall.»

- 3.1 Kulturminne Kommunens Uttalelse PLNK/Kulturvern vurdering om bruk og omgjøring av kulturminne tillegges for liten vekt av byggesaksavdelingen. Dette er av stor betydning for eiendommen, for kulturhistorien langs elven og Fossum bruk og ikke minst for nærområdet. Det er viktig at kommunen legger til rette for at eldre bebyggelse med kulturminnestatus, kan restaureres og at byggene kan få nytt liv.
- 3.2 Kommunen har ikke grunnlag for deres påstand om at Padeltennis er «en type sport som ikke favner det store flertallet, men er begrenset til et fåtall». Padeltennis er en av verdens raskest voksende idrett, og populariteten øker i takt med tilgangen til antall baner i Norge i dag. Det er blitt stor interesse for sporten for barn, kvinner, menn, unge som gamle. Sporten har fått oppmerksomhet i media nettopp fordi den har oppnådd stor interesse hos et bredt publikum, Finansavisen 9 april 21: <https://finansavisen.no/premium/sport-and-fritid/2021/04/09/7483275/padel-kan-bli-ny-folkesport>. Padelcenteret i Grinincæringspark har i løpet av 6 mnd. fått over 600 medlemmer, uten promotering. Paddelsenteret på Fornebu har over 3000 medlemmer. Det er stor etterspørsel etter ledig spilletid på ettermiddager og kveld. Kommunen kan derfor ikke høres med at dette er en type sport som er begrenset til et fåtall. Etter vår vurdering burde Bærum kommune stille seg positive til at kommunens innbyggere får flere lavterskels idrettstilbud som kan disponeres året rundt.
- 3.3 Det er vist 31 parkeringsplasser i søknaden. Bærum kommune parkeringsnorm for næring som angir et minimum på 14 parkeringsplasser. Om hovedårsaken til avslaget hviler på at det er prosjektert for mange parkeringsplasser etter kommunens vurdering, ville det være mer hensiktsmessig og resurseffektivt å be om en omprosjektering av antall parkeringsplasser. Videre er det ikke et saklig avslagsgrunnlag at det prosjektert inn flere plasser enn hva minimumskravet tilsier. Det legges ved en omprosjektert utomhusplan som er i henhold til kommunens parkeringsnorm.
- 3.4 Kommunen anfører at eiendommen mangler innregulert infrastruktur og at anlegget vil medføre en økning av trafikken. Vurderingen er fortatt på feilaktig grunnlag. Adkomsten til eiendommen er regulert til veg, og gang og sykkelvei. Se vedlagt reguleringskart, der veiarealet er vist med grått, Vedlegg 1 1969190-109A, Reguleringskart 1980. Veien ble først og fremst opparbeidet som adkomstvei til industriområdet. Reguleringen tredde ikke i kraft før 1980, da området rundt eiendommen ble utviklet til boliger av Selvaag. Saksgangen under reguleringen viser at det er foretatt flere endringer. Endring fra 2004 omhandler eiendommen, og hvor turstien fikk ny plasseringen, langs elven. Det er ikke dokumentert at adkomsten til eiendommen ikke lenger skulle benyttes som adkomst til industriområdet. Videre følger det av kommunedelplan at deler av vegen er regulert til turtrasé, dette gjelder for deler av veien, ikke hele dens bredde. Imidlertid kan ikke hjemmelshavere av eiendommen nektes bruk av veien som adkomst, det er tinglyst en ubegrenset veirett til eiendommen. Se vedlegg 2 Veirett adkomst og Vedlegg 3, Fossumveien 19.
- 3.5 Videre er kommunens vurdering mangelfull vedrørende forholdet om økt trafikk. Veiretten til disse eiendommene er ubegrenset, og kommunen legger ikke frem opplysninger om hvor stor trafikk lagervirksomheten utgjør under drift i dag. Derav kan ikke kommunen høres med at tiltaket vil medføre en trafikkøkning.

Gårdsplassen er stor, og godkjenning/opptegning av parkeringsplasser er noe som har blitt praksis hos kommunene de siste tjue årene. Uavhengig av hvor mange parkeringsplasser som oppmerkes på eiendommen, medfører formålet industri/næring et gitt antall biler inn og ut på eiendommene. Dersom tiltakshaverne i dag heller ville modernisere driften som lagervirksomhet, eller annen industrivirksomhet, hvilket er i henhold til dagens godkjenning, regulering, kommuneplan og kommunedelplan, er det ingen ting som tilsier at dette vill medføre noe avslagsgrunnlag, til tross for at trafikken i så tilfellet, vill bestå av tungtrafikk ut og inn til eiendommen. Det oppfattes derfor som et svakt og mangelfullt avslagsgrunnlag.

- 3.6 Området langs elven og området rundt er regulert til friområdet med turstier. Det er imidlertid ingenting som tilsier at friområdet, naturvern ikke går i hånd i hånd med idrett. Det anses som et positivt tilskudd at eiendommene benyttes av offentligheten som et idrettssenter, med gående, syklende og kjørende til og fra. Vi anser at dette er i tråd med kommuneplanens intensjoner for området som friluftsområde, ikke imot. Bruksendringen fra industri/lager til næring/idrettssenter ligger nærmere formålet i kommuneplanen og kommunedelplanen. Utomhusplanen viser at eiendommen vil opparbeides og beplantes, som igjen er i tråd med formålet bak planen om grøntområder langs elven. Videre kunne kommunen gitt midlertidig dispensasjon, frem til den dagen kommunen omregulerer området. Det fremkommer ikke i avslaget at dette er vurdert, dette ville kunne bøte på de eventuelle ulempene tiltaket ville hatt i fremtiden.
- 3.7 Bærum kommune skriver at det i søknaden ikke er gitt opplysninger vedrørende grunnforhold og flomfare. Dette er fordi søknaden omhandler en bruksendring, ikke godkjenning av ny plassering eller et nytt bygg. Imidlertid er grunnforholdene på eiendommen sjekket ut. Disse forholdene vil ansvarsbelegges til søknad om IG.

4. Konklusjon

Oppsummert anser vi kommunens og bygningssjefens interesseavveining som mangelfull. I denne saken foreligger det en klar overvekt av fordeler kontra ulemper, samtidig som bestemmelsens første vilkår er oppfylt. Derav kommer vi til vurderingen av kommunens forvaltningsskjønn om dispensasjonen «kan» gis. Her minnes det om at kommunen som forvalter skal trå forsiktig, siden det i slike vurderinger er vanskelig å skille mellom saklig og usaklig forskjellsbehandling i slike vurderinger. Det gjelder spesielt i saker hvor reguleringene er gamle og ikke har like stor tilslagskraft.

På bakgrunn av innholdet i denne klagen og søknad om dispensasjon ber vi om at avslaget omgjøres og dispensasjonen innvilges.

Klagens vedlegg:
A10-2 Utomhusplan
Vedlegg 1 1969190-109A, Reguleringskart 1980
Vedlegg 2 Veirett adkomst
Vedlegg 3, Fossumveien 19

Med vennlig hilsen
BYGGESAKSRÅDGIVNING AS

Ella Marie Wallerby

Ella Marie Wallerby
Juridisk rådgiver/Ansvarlig søker

Kopi: Tiltakshaver