



Ryengs Byggesøknader

Øvre Eikervei 88A

3048 DRAMMEN

Deres ref.: Vår ref.: Dato:
 20/13918 - 20/209948/AEI 29.09.2020

Adresse - Tiltak: Brambanis vei 2 - Sandvika elvepromenade - forsterkning av mur ved
 Rigmorbryggen
Gnr/Bnr: 7/4
Tiltakshaver: Bærum kommune Prosjektenheten- Teknisk
Ansvarlig søker: Ryengs Byggesøknader

DISPENSASJON

Svar på søknad om dispensasjon etter plan- og bygningsloven kap. 19

I medhold av plan- og bygningsloven kap. 19 gis følgende dispensasjon:

- **Fra kommunedelplan for Sandvika, planID200401 for plassering av tiltak i vannareal for allment friluftsliv.**

Tiltaket forutsetter tillatelse etter forurensningsloven.

Dispensasjonen knytter seg til tiltak med plassering og utforming som vist på situasjonsplan og tegninger:

Tittel	Saksdokid
Søknad om dispensasjon - Brambanis vei 2	5014431
Situasjonsplan	5014436
Snitt	5014437
Landskapsplan	5014438
Uttalelse fra Fylkesmannen i Oslo og Viken	5108645

Vedtaksmyndighet er delegert fra Bærum kommunestyre til rådmannen i vedtak av 17.6.2009.

Dispensasjonen gjelder kun i forhold til det beskrevne tiltaket og forutsetter at tiltaket er satt i gang innen 3 år regnet fra tillatelsen ellers faller tillatelsen bort.

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

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

Besøksadresse:
Eyvind Lyches vei 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

BESKRIVELSE OG VURDERING

Søkers redegjørelse for søknaden:

Søknad om forsterkning av muren langs og i elven er oversendt Fylkesmannen i Oslo og Viken. Da søknaden ble sendt inn var det tatt utgangspunkt i en eldre reguleringsplan for området. Denne gjelder ikke for strekningen ved Rigmorbryggen, men blir overstyrt av Kommunedelplanen for Sandvika som er nyere. Tiltakshaver har nå gjort Fylkesmannen oppmerksom på at tiltaket er avhengig av en dispensasjon fra plan- og bygningsloven for å kunne gjennomføres.

Dispensasjonssøknaden:

Det søkes om dispensasjon fra formål i kommunedelplanen for Sandvika for å kunne bearbeide terreng innenfor område «vannareal for allment friluftsliv» i elven, jf situasjonskart med avmerket område, datert 16.06.2020.

Hensynet bak bestemmelsene for dette området vurderes til ikke å bli vesentlig tilsidesatt ved at dispensasjon gis.

Bearbeiding av dette terrenget anses å være nødvendig for å sikre samme standard og utførelse for friområde/turvei langs hele elvebredden. Dette vil være en fordel både for de som benytter området på land og de som benytter vannarealet/elven.

Forhold som gjelder helse, miljø og sikkerhet vil derfor ikke bare bli opprettholdt, men også forbedret ved at tiltaket gjennomføres.

Plangrunnlag

Berørt område i sjø, felt T2, er regulert til havn i reguleringsplan for Kadettangen R1980-008. I kommunedelplan for Sandvika, i kraft 27.10.2010 ble området avsatt til vannareal for allment friluftsliv.

Uttalelser

Fylkesmannen:

Vi har etter plan- og bygningsloven ingen spesielle merknader ut fra nasjonale og viktige regionale interesser som vi er satt til å ivareta. I denne saken vil forhold knyttet til forurensning og vannmiljø bli vurdert og ivaretatt av Fylkesmannen som forurensningsmyndighet gjennom saksbehandling av søknaden etter forurensningsloven mottatt 17.03.2020.

Vi minner om at det kan knyttes vilkår til en eventuell dispensasjon og at det i denne forbindelse også kan vurderes å stille krav for å oppnå fordeler som kan veie opp for eventuelle ulemper, jf. krav til dispensasjon i plan- og bygningsloven.

Vi legger til grunn at kommunen nøye vurderer søknaden etter reglene i plan- og bygningsloven kapittel 19.

Nabovarsling/merknader

Tiltaket er varslet Kjørboparken AS, som er hjemmelshaver til tilgrensende areal på land og i Sandvikselva. Det foreligger ikke nabomerknader til søknaden.

Bygningssjefens vurdering

Tiltaket er i strid med arealformål vannareal for allment friluftsliv, og kan ikke godkjennes med mindre det gis dispensasjon fra plan.

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.

I kommunedelplan for Sandvika er del av tiltaksområdet som ligger på land avsatt til nåværende og fremtidig friområde. I kommunedelplanens bestemmelser settes aktivt til side områder på land i reguleringsplan R1980-008 for Kadettangen. Områder i sjø (T2) i samme plan er ikke tilsidesatt og fremstår derfor med tydelighet å være ment opprettholdt som havn. Imidlertid har kommunedelplan for Sandvika angitt arealbruken for elva inklusive havneområdet, til vannareal for allment friluftsliv. Kommunedelplanens intensjon har ikke vært å fjerne havneområdet for fergebåtene. Hensynet bak formålet vannareal for allment friluftsliv vurderes derfor å ikke blir tilsidesatt ved at det dispenseres for å etablere støttefylling mot muren ved Rigmorbryggen.

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 avgjørende vekt i en dispensasjonsvurdering.

Et oppgradert og sikret havneområde til bruk for fergebåtene til øyene anses å være en åpenbar fordel for allmenhetens bruk av elvepromenaden, havneområdet og tilhørende sjøområde. Dispensasjon fra formål i plan er generelt en ulempe ved at planen kan fremstå som svekket. Endring av formål i kommuneplan er likevel en mer tidkrevende prosess, og det vurderes derfor å være en fordel at det gjennom dispensasjon kan åpnes for å anlegge den aktuelle støttefylling i sjø. Bygningssjefen anser med bakgrunn i denne vurderingen at fordelene ved å dispensere er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Søknad om dispensasjon fra formål i kommuneplan godkjennes.

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]
8.7.2020			29.9.2020	11,9

GEBYR

Giroblankett for behandlingsgebyr **kr 9 450,-** ettersendes tiltakshaver. Betalingsfristen framgår av blanketten. Gebyret er beregnet etter gjeldende regulativ for byggesaker i Bærum kommune:

Beskrivelse	§	M = Antall M	Sum
Dispensasjon fra plan	25	3	9450
			0
Sum			9450

KLAGERETT

Partene har rett til å påklage avgjørelsen, jf. vedlagte "Orientering om klagerett". Om klage på vedtaket innkommer og blir tatt til følge, kan dette føre til omgjøring av vedtaket. Eventuelle tiltak utført i mellomtiden må rettes tilsvarende. Ulemper og tap i den forbindelse er Bærum kommune uvedkommende.

Alexander Hexeberg Dahl
bygningssjef

Åse Eiterstraum
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon - Brambanis vei 2	5014431
Situasjonsplan	5014436
Snitt	5014437
Landskapsplan	5014438
Uttalelse fra Fylkesmannen i Oslo og Viken	5108645

Kopi til:

Fylkesmannen i Postboks 325 1502 MOSS
Oslo og Viken

ORIENTERING OM KLAGERETT

HVEM KAN KLAGE?

En part eller en annen som har «rettslig klageinteresse» kan klage på vedtaket. Kommunen skal vurdere om vilkårene for å behandle klagen er oppfylt etter [forvaltningslovens regler kapittel VI](#) og [plan- og bygningsloven § 1-9](#). Dersom klagen ikke tas under behandling og avvises (f.eks. fordi klagefristen er oversittet eller klageren mangler klagerett), kan du klage på avvisningsvedtaket.

HVA KAN DU KLAGE PÅ?

- Du kan klage på enkeltvedtak (f.eks. i byggesaker, i saker om fradeling, grensejustering, seksjonering, adressering, om ulovlige forhold, samt vedtak om reguleringsplan og kommuneplan).
- Du kan ikke klage på «samme forhold» flere ganger, og derfor kan du ikke klage på forhold i byggesaken som allerede er avgjort i bindende reguleringsplan, ved dispensasjon eller i tidligere vedtak i byggesaken.
- Du kan ikke klage på byggesaksgebyret som fastsettes etter kommunens gebyrregulativ. Du kan likevel anmode om at gebyret settes ned, og eventuelt klage på det vedtaket som da fattes.
- Du kan klage på vedtak om overtredelsesgebyr for ulovlige tiltak.
- Du kan kun klage på vedtak om igangsettingstillatelse når den inneholder endring av vilkår i rammetillatelsen.
- Kommunens vedtak etter vegloven (byggegrense, avkjørsel) kan påklages. Klagen vil bli behandlet av Planutvalget med endelig virkning, og klagen går ikke til Fylkesmannen.

KLAGEFRISTEN ER TRE UKER

- Klagefristen er tre uker fra tidspunktet du mottok informasjon («underretning») om vedtaket. Tidspunktet vil gjelde selv om du var bortreist eller av andre grunner ikke fikk lest vedtaket.
- Kommunen sender ut vedtak elektronisk dersom du har akseptert slik løsning. Klagefristen begynner å løpe fra du blir varslet første gang om at du har mottatt elektronisk post. Uten elektronisk post-løsning, løper klagefristen fra du mottar vedtaket i din postkasse.
- Klagen må være levert til posten.
Ved elektronisk innsending må klagen ha kommet fram til kommunens elektroniske adresse (se adresse nederst) innen klagefristens utløp. Du bør kontrollere at du mottar bekreftelse på at Bærum kommune har mottatt klagen (e-post autosvar).
- Dersom du sender inn fristavbrytende klage («foreløpig klage») før klagefristen utløper, kan du gi begrunnelse noe senere.
- Du kan innen klagefristens utløp anmode om at klagefristen forlenges dersom det foreligger særlige grunner til det.
- I [spesielle tilfeller](#) kan klagen behandles selv om du har oversittet fristen. Du må da klargjøre hvorfor du har fremmet klagen for sent eller om det foreligger særlige grunner for at klagen skal bli behandlet.

KRAV TIL KLAGEN

- Klagen skal være skriftlig og undertegnet. Dersom du fremmer klage i e-post, må du snarest ettersende en klage som er underskrevet. Klagen med underskrift kan skannes og oversendes kommunen elektronisk, eller den kan sendes som brev.
- Du må opplyse hvilket vedtak du klager på. Bruk gjerne ordet «klage» i tittelen og påfør brevet kommunens saksreferanse.
- Du må angi hvilke endringer i vedtaket du ønsker.

- Klagen bør være begrunnet. Du bør også nevne andre opplysninger som kan ha betydning for kommunens vurdering.
- Skal du representere andre, må du ha skriftlig fullmakt fra vedkommende.
- Blir du representert av andre enn advokat, må du gi skriftlig samtykke til det.

UTSATT IVERKSETTELSE

Selv om vedtaket er påklaget, vil tiltakshaver kunne iverksette vedtaket (slik at byggearbeider settes i gang). Du kan fremsette begjæring om at vedtaket ikke iverksettes før klagen er endelig avgjort (særlig aktuelt der byggearbeider vil kunne gi skader på omgivelsene som ikke kan gjenopprettes). Kommunen vil ta stilling til begjæringen. Du kan ikke påklage kommunens beslutning, men du kan også fremme begjæring om utsatt iverksettelse til Fylkesmannen.

KLAGEINSTANSEN/SAKSGANG

- Det er Fylkesmannen i Oslo og Viken som er klageinstans, og som skal behandle klagen.
- Klagen stiles til Fylkesmannen i Oslo og Viken, men sendes til Bærum kommune, se adresse nederst.
- Kommunen skal foreta forberedende klagebehandling for å vurdere om det fremkommer nye forhold eller anførsler i klagen som tilsier at kommunen vil omgjøre vedtaket sitt.
- Planutvalget behandler klager fra tiltakshaver og saker som gjelder dispensasjon. Utvalget kan omgjøre vedtaket dersom de finner klagen begrunnet.
- Dersom Planutvalgets omgjøringsvedtak påklages, vil ny forberedende klagebehandling foretas administrativt, før klagesaken oversendes Fylkesmannen.
- Klager fra andre enn tiltakshaver, på vedtak som ikke gjelder dispensasjon, behandles av administrasjonen i kommunen. Dersom administrasjonen ikke finner grunn til å ta klagen til følge, sendes saken til Fylkesmannen for endelig behandling.
- Fylkesmannens avgjørelse er endelig og kan ikke påklages. Du vil få tilsendt vedtaket direkte fra Fylkesmannen.
- Dokumenter i bygge- og klagesaker er tilgjengelig på Bærum kommunes internettsider; www.baerum.kommune.no; postlister og innsyn; plan/byggesak. Søk på arkivsakID, gnr/bnr eller tittel (adresse).

SAKSKOSTNADER

- Når et vedtak blir endret til gunst for den som klager, dekkes vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket.
- Sakskostnadskravet må fremmes innen tre uker fra da underretning om omgjøringsvedtaket kom frem til parten.
- Vedtak om sakskostnader kan påklages innen tre uker fra da parten ble underrettet om vedtaket.

KOMMUNENS ADRESSE

post@baerum.kommune.no

eller

Bærum kommune
Plan- og bygningstjenesten
Postboks 700
1304 Sandvika

NYTTIGE OPPLYSNINGER FOR DEN SOM SKAL BYGGE

Sist oppdatert mars 2020

Graving/fylling

Før graving eller fylling påbegynnes må disse etatene varsles for påvisning av kabler og ledninger: Hafslund Nett, Canal Digital, Telenor og Bærum kommune v/ Vann og avløp.

Tiltakshaver er ansvarlig for skader på slike ledninger og kabler og må sørge for nødvendig beskyttelse. Graving i offentlig veiområde må ikke påbegynnes før Bærum kommune v/ Vei og trafikk har gitt tillatelse. Husk at arbeid som medfører graving i offentlig vei krever tiltaksklasse 2 for de aktuelle ansvarsområdene.

Vann og avløp, søknad om sanitærabonnement

Rør- og sanitæranlegget må ikke påbegynnes før rørleggeranmeldelse er sendt inn til Vann og avløp og er godkjent. Ansvarlig rørleggerforetak må anmelde den gunstigste fremføring av ledningene.

Vann og avløp, tilknytningsgebyr og årsgebyr

Det skal betales tilknytningsgebyr for nybygg uansett størrelse og for tilbygg/påbygg over 100 m², uavhengig av om tiltaket omfatter sanitærinstallasjoner eller ikke. Tilknytningsgebyret beregnes per m² og faktureres ved første igangsettingstillatelse.

Ved tilbygg/påbygg eller annen endring av en bygnings størrelse, kan beregningsgrunnlaget for originalbygget endres. En eventuell endring skjer først når igangsettingstillatelse er gitt.

Skulle arbeidet ikke bli utført i løpet av ett år må det meldes fra til tjenestested Vann og avløp dersom økt beregningsgrunnlag skal unngås.

Bærum kommunes forskrifter for vann- og avløpsgebyrer og prislister for vann- og avløpsgebyrer ligger på kommunens nettsider:

<https://www.baerum.kommune.no/tjenester/vann-og-avlop/priser-og-beregninger/>.

Renovasjon

Det må settes av plass til oppsamlingsenhet(er) for avfall. Standard renovasjonsløsning er én todelt beholder for mat/restavfall og én beholder for papp/papir. Ved etablering av flere boenheter bør det vurderes fellesløsninger. Avsatt areal for renovasjonsløsninger bør ta høyde for mulig fremtidig innsamling av glass- og metallemballasje.

Bærum kommunes renovasjonsforskrift, prislister for renovasjon samt andre relevante retningslinjer ligger på kommunens nettsider: <https://www.baerum.kommune.no/renovasjon>.

Strømløse

For strømløse må Hafslund Nett AS kontaktes. For mer informasjon se www.hafslundnett.no.

Fjernvarme

Oslofjord Varme AS har konsesjon for fjernvarme i Sandvika-området, Lysaker og Fornebu. Bygninger innenfor disse områdene gis generelt pålegg om fjernvarmetilknytning. For mer informasjon se www.oslofjordvarme.no.

Bredbånd- og TV-leveranse

Det finnes flere tilbydere av høyhastighets bredbånd og tv-produkter, f.eks. Viken Fiber, Canal Digital, Telenor eller Get. Sjekk hvilke som tilbyr tjenester på din adresse, og ta kontakt med dem for tilbud/kontrakt. Vær oppmerksom på at det er krav til autorisasjon for arbeider knyttet til kabel-tv-nett.

Andre særannmeldelser

Anlegg og konstruksjoner som anlegges etter bestemmelser i brann- og eksplosjonsvernloven skal anmeldes til brannvesenet eller Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.

Peis/ildsted som del av nytt bygg skal være godkjent av Bærum kommune Byggesak før arbeidene begynner. Ny peis eller nytt ildsted i eksisterende bygg er i utgangspunktet fritatt for søknad. Pipe er ikke unntatt.

Husbrannslange

Asker og Bærum brann og redning anbefaler alle husstander å ha husbrannslange.

Støyende arbeider

For anleggsarbeider gjelder støygrenser i kap. 4 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016. Se også veileder til retningslinjen, M-128-2014. Støygrensene skjerpes hvis det er snakk om anleggsperioder over 6 uker og hvis det er snakk om impulsiv støy (sprengning, banking, boring, spunting, pigging, pæling eller håndtering av steinmasser). Ta kontakt med Folkehelsekontoret for å søke om tillatelse dersom det antas at støygrensene overskrides.

Les mer på www.baerum.kommune.no/stoy.

Nyttige adresser:

Bærum kommune Vann og avløp Tlf.: 67504050 E-post: vams@baerum.kommune.no Internett: www.baerum.kommune.no/va Vakttelefon for akutte hendelser på vann- og avløpsnett (24t): 67506060	Bærum kommune Vei og trafikk Tlf.: 67504050 E-post: veiogtrafikk@baerum.kommune.no Internett: www.baerum.kommune.no/tjenester/vei-trafikk-og-parkering/
Bærum Kommune Byggesak Tlf.: 67504463 E-post: post@baerum.kommune.no Internett: www.baerum.kommune.no/byggesak	Bærum kommune Forurensning og renovasjon Tlf.: 67504050 E-post: renovasjon@baerum.kommune.no Internett: www.baerum.kommune.no/renovasjon
Bærum kommune Folkehelsekontoret Tlf. 67503200 E-post: post@baerum.kommune.no	Gravemelding og påvisningstjeneste Bærum kommune VA, Hafslund Nett AS, Canal Digital Kabel TV AS, Telenor og Oslofjord varme Geomatikk AS, Postboks 103 Økern, 0509 Oslo Tlf.: 09146 Internett: www.geomatikk.no www.gravemelding.no Arbeid nær luftledning og melding om kabelskade (feilmelding): 81530400
Asker og Bærum brann og redning Tlf.: 66764200 E-post: post@abbr.no Internett: www.abbr.no	
Veimyndighet for riks- og europaveiene: Statens vegvesen Tlf.: 81522000 Internett: www.vegvesen.no	Veimyndighet for fylkesveiene: Viken fylkeskommune Tlf.: 32300000 Internett: www.viken.no