

Alver kommune  
v/avd. byggesak

DERES REFERANSE  
23/5413  
Anne Lise Molvik

VÅR REFERANSE  
10238947  
Tom Andre Sivertsen

DATO  
10.10.2023

Gjervik ytre – Gnr. 188 bnr. 66

## SØKNAD OM DISPENSASJON

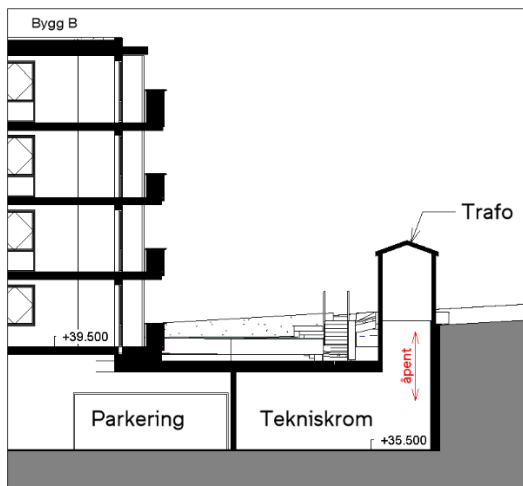
### 1. Innledning

Sweco bistår Kvassnevegen 32 AS i forbindelse med søknadsprosessen knyttet til riving og oppføring av nybygg på gbnr. 188/66 i Alver kommune, se saksnr. 23/5413. Det er i saken søkt om rammetillatelse den 30.06.23. Kommunen har sendt ut et skriv hvor man anmoder om tilleggsopplysninger den 18.09.23.

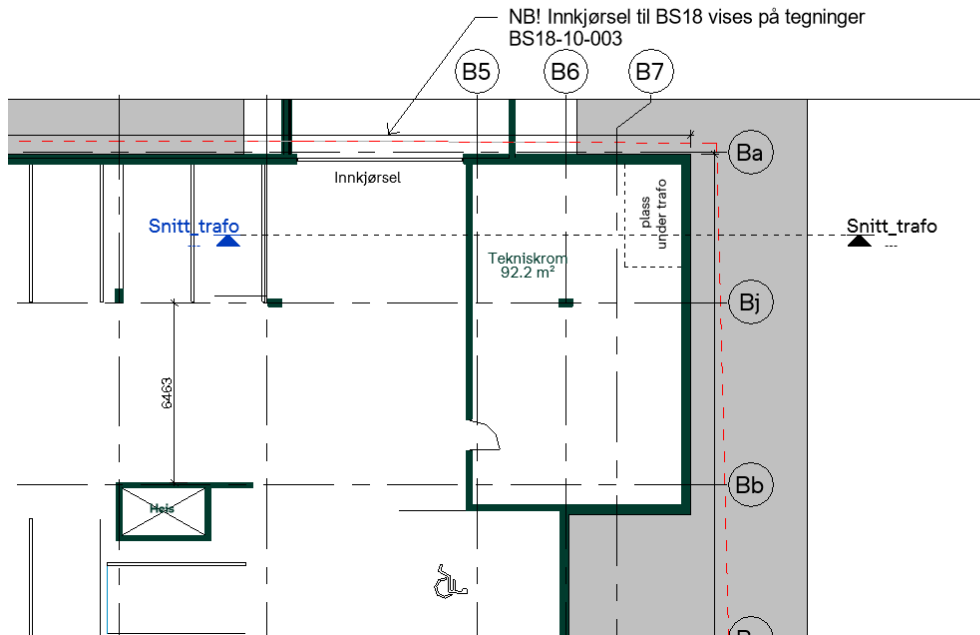
Et av punktene i skrivet fra kommunen er at plassering av nettstasjon krever dispensasjon fra plan. Det fremgår av reguleringsplanen pkt. 3.1.18 at nettstasjoner skal bygges som en integrert del av byggene.

### Bakgrunn – dispensasjonsbehov / subsidiær dispensasjon

I vår sak mener vi at trafoen er en integrert del av bebyggelsen. Dette har kanskje ikke vært enkelt å se på tegningene, men vi legger ved et snitt som viser dette, se figur 1 og 2:



Figur 1



Figur 2

Plasseringen er valgt i samråd med BKK og er plassert direkte over, og i sammenheng med teknisk rom. Vi mener følgelig at trafoen er en integrert del av bygningsmassen, selv om den ikke ligger inne i noen av byggene. Basert på dette mener vi at vi oppfyller reguleringsplanens krav, og at det ikke bør være påkrevd med en dispensasjonssøknad. Dersom kommunen er uenig i at dette, og fortsatt mener at trafoen ikke er en integrert del, så søkes det herved subsidiært om dispensasjon fra:

- 1) Reguleringsplanens pkt. 3.1.18 om at nettstasjoner skal bygges som en integrert del av byggene

## 2. Rettslig grunnlag for dispensasjon

Det følger av pbl. § 19-2, annet ledd at kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon dersom «hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, [ikke] blir vesentlig tilsidesatt». Videre må «fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene».

I tredje ledd fremgår det videre at det ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

Vurderingen vil i det videre synliggjøre at hensynene bak formålene ikke blir vesentlig tilsidesatt, samt at fordelene ved å innvilge dispensasjon er klart større enn ulempene.

### 3. Dispensasjonsvurderingen

#### *Vurdering av hensynenes tilsidesettelse*

Det er ikke helt klart for oss hva som har vært intensjonen bak reguleringsbestemmelsen om at nettstasjoner skal integreres i bygningsmassen. Vi har derfor sett på om planbeskrivelsen gir en utfyllende forklaring. I planbeskrivelsen sies det følgende i pkt. 10.9 og pkt. 7.13.1 – *Energibehov og areal til nettstasjon:*

*«Føresegnene set krav til at detaljplan eller søknad om rammeløyve skal avklare energibehov og areal til nettstasjon. Vidare set føresegnene krav til at nettstasjonar skal integrerast i bygg eller uteområdet, og at plassering og utforming skal skje i samarbeid med nettselskapet».*

Som det fremgår av planbeskrivelsen har man også tenkt at nettstasjoner kan plasseres i «uteområdet». Dette er imidlertid ikke videreført i bestemmelsen. Hva som har vært tanken bak å utelate dette fra bestemmelsen er ikke nødvendigvis helt enkelt å svare på. Men vi legger da til grunn at gjeldende bestemmelse har til formål å sikre at man unngår frittliggende tekniske bygg, slik at man frigir plass til uteareal som kan benyttes til andre formål.

I vår sak vil vi poengtere at prosjektet for øvrig oppfyller krav til uteoppholdsareal. Prosjektet forholder seg derfor til planens intensjon hva gjelder tilrettelegging av uteområdene og man trenger med andre ord ikke mer uteareal. Basert på dette så mener vi at hensynet bak bestemmelsen ikke blir tilsidesatt, i alle tilfeller ikke «vesentlig».

Vilkåret i § 19-2 er dermed oppfylt.

#### *Avveining av fordeler og ulemper*

En ulempe er man reduserer uteoppholdsareal og beslaglegger det med et teknisk bygg. Basert på at vi likevel klarer å oppnå reguleringsplanens krav til uteoppholdsareal, mener vi at denne ulempen blir lite tungtveiende.

Fordelen med tiltaket er at man får en hensiktsmessig plassering av trafoen. Vi presiserer at det også fremgår av reguleringsplanens § 3.1.18 at plassering skal skje i samarbeid med anleggseier. Det er gjort i denne saken.

Viktige forhold som har vært diskutert i tilknytning til plasseringen er:

- Strålingsfare dersom man skulle plassert den inne i bygget.
- Nåværende plassering gir enkelt tilkomst til trafoen.
- At tavlerom skal være i direkte tilknytning til trafoen.

Ved nåværende plassering er alle disse forholdene ivaretatt.

Faktum i denne saken er at det blir veldig vanskelig, tilnærmet umulig, å oppfylle reguleringsplanens krav dersom man legger til grunn at «integrert» betyr inne i et av byggene. Ettersom foreslått løsning er avklart med BKK og det er enighet om at dette er den klart mest hensiktsmessige plasseringen, finner vi at fordelene med dispensasjon er «klart» større enn ulempene.

**Oppsummering og avslutning**

Den praktiske bruk av dispensasjonsreglene har vist at det er behov for å kunne fravike plan- og bygningslovens regelverk i enkeltsaker for å få gode og hensiktsmessige løsninger. Selv om slike avvikende løsninger går ut over planens forutberegnelighet, tilsier hensynet til en fleksibel og effektiv byggesaksbehandling at dispensasjonsreglene bør benyttes i enkelte tilfeller. Basert på det ovenfor nevnte finner vi at de beste argumenter taler for å gi dispensasjon i denne saken.

Vennligst ta kontakt med undertegnede dersom det oppstår spørsmål eller behov for avklaringer; enten på tlf. 922 97 292 eller via e-postadressen [tomandre.sivertsen@sweco.no](mailto:tomandre.sivertsen@sweco.no).

Med vennlig hilsen,



Tom Andre Sivertsen  
Jurist/ Seniorrådgiver/ Fagspesialist byggesak  
SWECO Norge AS