

Alver kommune  
Postboks 4  
5906 Frekhaug  
Norge

Oppretta av Ingrid Sagen Tholo  
Prosjektnummer sweco.projectId  
Prosjekt sweco.name  
Kunde sweco.mainCustomer.name  
Prosjektleder sweco.projectManager.firstName  
sweco.projectManager.lastName

## SØKNAD OM DISPENSASJON

*Olsvoll høydebasseng - gbnr. 474/6, 489/5, 477/4.*

### **Innledning:**

Sweco Norge AS bistår Alver kommune (org. 920 290 922) med søknad om etablering av ny vannledning og sanering av eksisterende vannledning ved Olsvoll høydebasseng.

Tiltaket skal etableres innenfor område avsatt til «LNFR» i «Kommuneplan delrevisjon 2018» (planID: 12602013000200, vedtatt 20.06.2019). Dersom kommunen skulle vurdere at sanering og etablering av vannledning er i strid med arealformålet «LNFR», følger en subsidiær dispensasjon.

Tiltakseiendommen er heller ikke omfattet av reguleringsplan. Etter KPA punkt 2.1 følger det at området sett av *«til bygg og anlegg etter pbl. § 11-7 nr 1, og samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur etter pbl. § 11-7 nr 2, skal inngå i reguleringsplan før det vert gjeve løyve til tiltak etter pbl. kap. 20, med mindre anna er sagt under det einskilde arealføremål»*. Tiltaket som søkes etablert, inngår ikke i nevnte arealføremål, da tiltaket søkes etablert innenfor arealføremålet «LNFR». Vår vurdering er derfor at det som utgangspunkt ikke kreves utarbeidelse av reguleringsplan for omsøkte tiltak. Dersom kommunen skulle være uenig i vår vurdering, legges det ved subsidiær dispensasjon fra krav om reguleringsplan etter KPA punkt 2.1.

I det videre vil vi synliggjøre at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og at kommunen kan innvilge dispensasjon som omsøkt.

### **Rettslig grunnlag**

Etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 fremkommer det to kumulative vilkår som må oppfylles for at kommunen kan godkjenne en søknad om dispensasjon. For det første må *«hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, [bli] vesentlig tilsidesatt»*. Videre må fordelene med å gi dispensasjon være *«klart større enn ulempene»*.

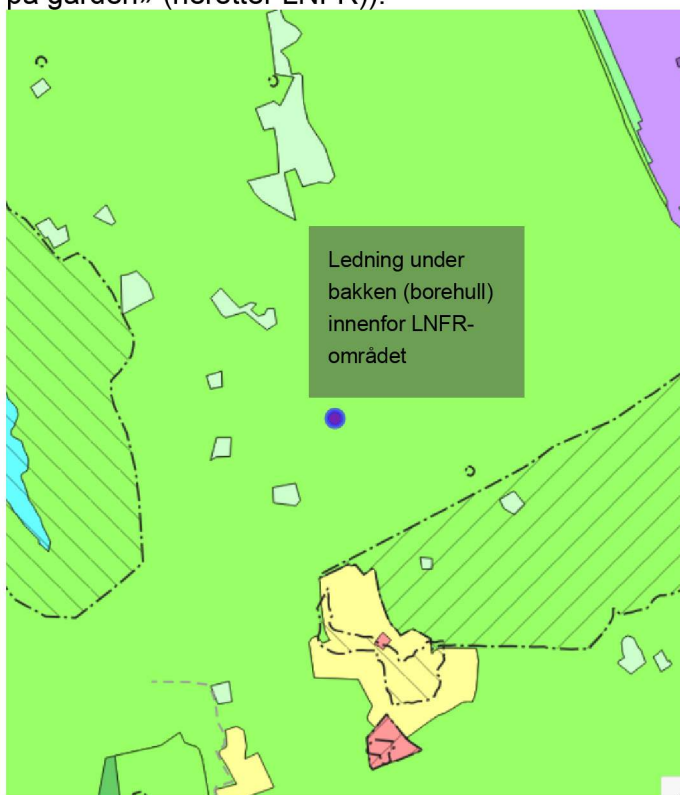
I tillegg skal det legges særlig vekt på «dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet», jf. § 19-2 tredje avsnitt.

Vurderingen vil i det videre synliggjøre at hensynene bak arealformålene det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, samt at fordelene ved å innvilge disse dispensasjonene er klart større enn ulempene.

## **Begrunnelse for subsidiær søknad om dispensasjon**

### ➤ Arealformål «LNFR»

Tiltaket etableres innenfor arealformålet «LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardstilknytt næringsverksemd basert på ressursgrunnlaget på garden» (heretter LNFR)).



Figur 1: Utklipp fra arealplankart for kommuneplan delrevisjon 2018. Blå sirkel viser ca. området hvor vannledningen vil etableres i LNFR-område.

I KPA punkt 3.4 står det følgende om arealformålet:

### 3.4 Område for landbruk, natur og friluftsliv (pbl. § 11-7 nr 5)

#### 3.4.1 Landbruk, natur og friluftsliv (LNF)

Føremålet er område for landbruk, natur og friluftsliv.

I LNF-område er det berre høve til å føre opp naudsynte bygningar og anlegg i samband med stadbunden primærnærning. Naudsynte tiltak for stadbunden primærnærning vert definert som i rettleiar "Garden som ressurs" (Rettleiing H-2401 frå Kommunal- og moderniseringsdepartementet og Landbruks- og matdepartementet), jf. pbl.11-11 nr 1.

Nye bygg skal primært plasserast i tilknytning til driftssenteret og verte del av den eksisterande tunskipnaden. Unntak gjeld for samdriftsfjos.

Det kan gjevast løyve til naudsynte tiltak for gardsbruk i aktiv drift med tun i strandsone og naust til primærnæringsføremål i strid med byggegrense mot sjø, jf. pbl. § 11-11 nr 4. Alle tiltak skal om mogleg etablerast lengre frå og ikkje nærare sjø enn eksisterande tiltak. Alternativ plassering utanfor byggeforbodssone mot sjø og lengst mogleg bort frå sjø skal vurderast.

Det er kun anledning til å føre opp nødvendig anlegg i forbindelse med primærnærning, hvor det vises til veilederen «Garden som ressurs» (H-2401). I

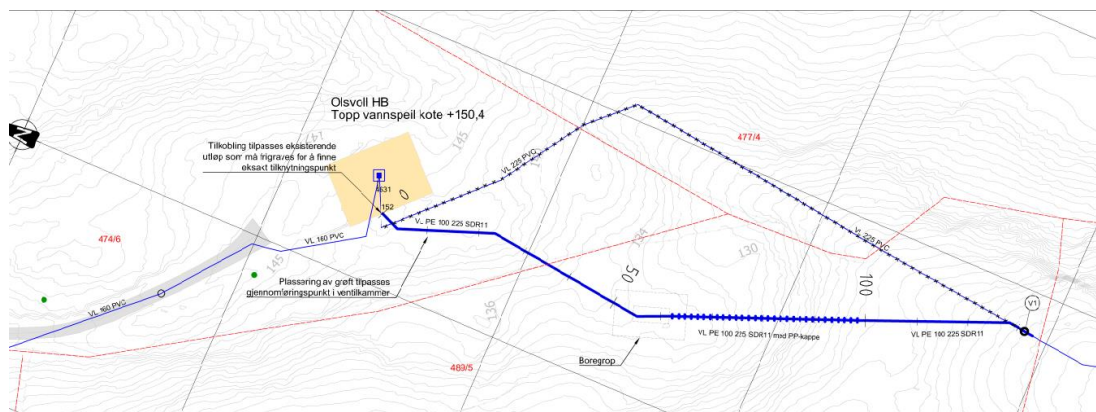
veilederen vises det til kriterier som må være oppfylt for at tiltaket skal inngå i LNFR-formålet, se veilederens punkt 1.1. Punktene knyttes til produksjon og drift av gårdsbruk. I utgangspunktet vurderer vi at man kan innta sanering og etablering av ny vannledning inn under formålet ettersom det for ev. fremtidig landbruk vil være behov for tilstrekkelig kapasitet på ledningsnett. Samtidig er det ikke landbruk på eiendommen, og tiltaket knytter seg til eksisterende renseanlegg ved Olsvoll høydebasseng. Dersom kommunen vurderer at tiltak dermed ikke inngår i LNFR-formålet, vil vi i det følgende argumentere for hvorfor vi mener at dispensasjon kan gis slik som omsøkt.

### Vurdering av hensynenes tilsidesettelse – bakenforliggende hensyn

Et av vilkårene for at kommunen kan 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».

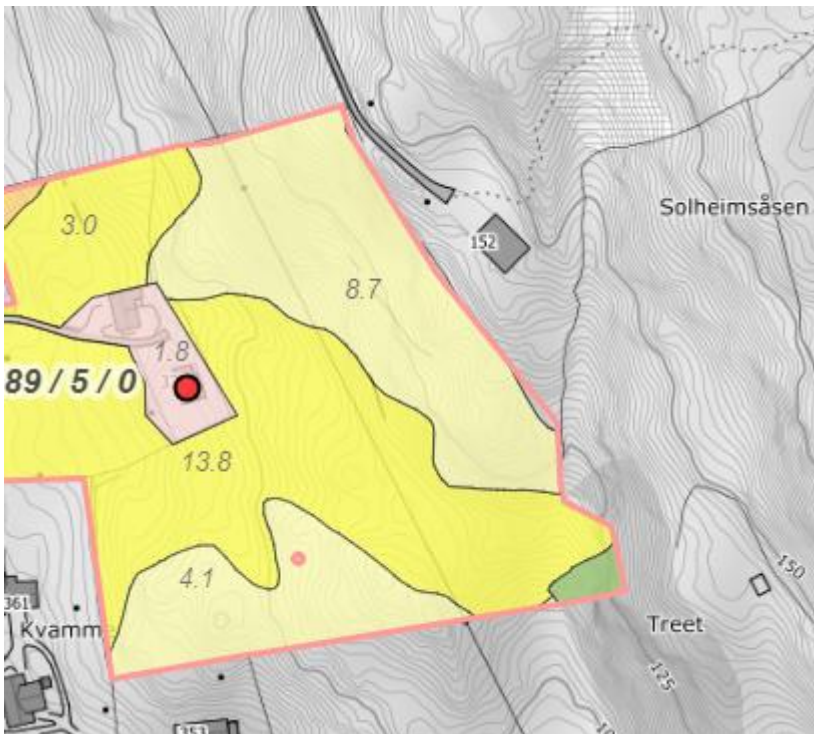
Hensynet bak regulering av et område til LNFR-formål, er å ivareta hensyn til landbruk, natur og/eller friluftsmål, samt reindrift. LNFR-områdene skal gi et sammenhengende, eller tilnærmet sammenhengende, vegetasjonspreget område som ligger innenfor eller i tilknytning til en by eller et tettsted. Formålet ivaretar kommunens behov for å avgrense hovedstrukturen av natur- og landbruksområder i og ved byer og tettsteder.

Vannledningen starter ved Olsvoll høydebasseng på gbnr. 474/6, og strekker seg under bakken videre over gbnr. 489/5. Ledning som saneres strekker seg fra Olsvoll høydebasseng på gbnr. 474/6 og over gbnr. 477/4. Ledningen legges i tradisjonell grøft før den ledes inn i borehull på gbnr. 489/5. Mesteparten av vannledningen vil føres gjennom borehull (ca. 40 meter), mens resterende legges under bakken i terreng (grøft, ca. 95 meter). Ledningen legges ca. 2 meter under bakken frem til boregropen i tradisjonell grøft, og boregropen vil være ca. 7 x 3 meter bred, og på 6 meter dyp. Utslagshull for borehullet vil ligge på ca. 5 meter dyp.



Figur 1: Utklipp fra situasjonsplan som viser tiltakets utstrekning

Ifølge nibio.no (gårdskart) består LNFR-område av innmarksbeite, og en mindre del overflatedyrka jord. Ettersom ledningene skal legges i bakken og i borehull på mellom 2-6 meter dyp, kan vi ikke se at området vi bli redusert som innmarksbeite eller overflatedyrka som følge av tiltaket. Vi kan heller ikke se at LNFR-område brytes opp, ettersom tiltaket er under bakken og man gjenfyller med stedlige masser. Ledningene er dermed på en slik dybde at man ikke hindres fra å bruke arealet til landbruk, natur og/eller friluftsmål.



Figur 2: Utklipp fra gårdskart (Nibio), gbnr. 489/5.

Oppsummert skal ledningene legges under bakkenivå på ca. 2-6 meter, og de vil kun legges noe innpå området avsatt til LNFR-formål.

Vi kan etter dette ikke se at hensynene bak arealformålet LNFR blir tilsidesatt som følge av etablering av vannledningen, og i hvert fall ikke i vesentlig grad.

Etter pbl. § 19-2 må heller ikke hensynene bak lovens formålsbestemmelse bli vesentlig tilsidesatt.

I pbl. § 1-1 første ledd står det at loven skal «fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner». En oppgradering av vannledningen, er på alle måter egnet til å ivareta bærekraftig utvikling til det beste for beboerne i området både nå og i fremtiden. Samfunnet er helt avhengig av et godt VA-nett, blant annet for å sikre helsemessig vanntilførsel.

Hensynene bak lovens formålsbestemmelse blir på ingen måte tilsidesatt ved det omsøkte tiltaket. Tvert imot, blir lovens formålsbestemmelse fremmet ved omsøkt tiltak.

Disse forhold medfører, slik vi vurderer saken, at hensynene bak arealformålet LNFR og plan- og bygningslovens formålsbestemmelse, ikke blir «vesentlig tilsidesatt» gjennom en dispensasjon.

#### Avveining av fordeler og ulemper – samlet for alle lokasjonene

Ulempen ved å innvilge dispensasjon er selvsagt at det gis dispensasjon fra et arealformål som KPA oppstiller. Arealformålene er politisk bestemt, og gir dermed uttrykk for den ønskede arealdisponeringen i kommunen.

Ledningen som skal etableres vil, som gjennomgangen over viser, tilføre økt drikkevannskvalitet i området. Ledningene skal legges under bakken, og vil derfor

ikke være synlige for allmennheten. Videre vil de være på alt fra 2-6 meter ned i bakken, slik at det ikke vil være til hinder for bruk av arealet til landbruk, natur og/eller friluftformål.

Plasseringene av vannledningen, slik de fremgår på innsendt tegningsgrunnlag, er valgt da disse er regnet for å være den beste plasseringen. Det må dermed legges til grunn at plasseringen også ville ha blitt valgt, dersom vannledninger var inntatt i en ev. reguleringsplan og/eller KPA. At plasseringen av vannledningen er regnet som den beste av fageksperter innenfor fagområdet vann- og avløp, taler med tyngde for å tillate plassering av vannledningen også innenfor området avsatt til LNFR.

Ovenfornevnte viser at tiltaket også sammenfaller godt med formålsbestemmelsen i pbl. § 1-1, der det i første avsnitt fremheves at lovens skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner. Oppgradering av vannledning er helt klart et tiltak som vil sikre deler av beboerne i området får bedret drikkevannskvalitet og kapasitet.

Det bemerkes også at LNFR-området i svært liten grad vil bli berørt, ettersom det legges ledning fra borehull som hindrer vesentlig terrenginngrep.

Fordelene med å innvilge dispensasjon er dermed betydelige.

Vi finner etter dette at fordelene med å innvilge dispensasjon fra arealformålet LNFR er «klart større» enn ulempene. Vilårene for dispensasjon er således oppfylt, jf. pbl. § 19-2, og vi anmoder Alver kommune om å innvilge dispensasjon i saken.

### **Begrunnelse for subsidiær søknad om dispensasjon**

- Plankrav, jf. KPA punkt 2.1

Slik som vist til innledningsvis, vurderer vi at det som utgangspunkt ikke stilles krav til utarbeidelse av reguleringsplan for omsøkte tiltak ettersom det ikke inngår i arealformål som listet opp i KPA punkt 2.1.

Dersom kommunen skulle vurdere det annerledes, følger subsidiær dispensasjon fra plankravet.

Omsøkt tiltak vil da kreve dispensasjon fra KPA punkt 2.1 ettersom tiltakseiendommen ikke er regulert.

### **Vurdering av hensynenes tilsidesettelse – bakenforliggende hensyn**

I vurderingen av om hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt, må man se hen til formålet bak bestemmelsen.

Formålet med et generelt plankrav er gjennom en planprosess å fastsette mer i detalj hvordan arealet innenfor planområdet skal benyttes. Hensynene bak et generelt plankrav gjør seg tydelig gjeldende når bruken av større arealer skal avklares og det er åpent hva arealet skal brukes til. I slike tilfeller vil allmennheten, offentlige instanser, naboer og andre berørte ha et særlig behov for å kunne uttale seg. Gjennom en planprosess vil man kunne sikre en demokratisk og helhetlig utvikling av arealutnyttelsen i et område, og

viktige forhold som bomiljø, trafikk, teknisk infrastruktur etc. vil kunne sees i sammenheng med videre utvikling. Hensynene bak et generelt plankrav vil også kunne gjøre seg tydelig gjeldende for mindre tiltak, der tiltaket har eller vil kunne få større virkninger for et område. Dess større virkning et tiltak vil ha på omgivelsene, dess mer vektige blir hensynene som taler for en planprosess, og dermed også hensynene som taler imot dispensasjon.

I dette tilfellet har området allerede et eksisterende VA-anlegg med tilhørende høydebasseng, og det er således en oppgradering av anlegget for å hindre ledningsbrudd. Først og fremst vurderer vi at tiltaksområdet ivaretas godt gjennom gjeldende KPA, da området primært er et vegetasjonspreget område med både innmarksbeite og overflatedyrket jord. Hensynet til arealplanlegging og hva bruken av arealet skal være, vil ikke tilsidesettes i særlig grad i dette tilfellet ettersom det allerede er godt ivaretatt og avklart i KPA. Det er også et mindre område, og omfanget og innvirkningen tiltakene har på området er heller ikke særlig stort, som taler for at hensynene til en planprosess ikke stiller seg like sterkt i dette tilfellet.

Oppgraderingen vil i liten grad påvirke nåværende bygningssituasjon og omkringliggende bebyggelse, mens det naturlig nok vil ha innvirkning på eksisterende infrastruktur. Dette er som nevnt en del av sikringen mot flere ledningsbrudd på vannledningen. Tiltakene anlegges under bakken, foruten kumlokk som vil være synlig når arbeidet er ferdigstilt. En dispensasjon fra plankravet i denne saken vil heller ikke vanskeliggjøre eventuell ny arealdisponering på et senere tidspunkt, ettersom tiltaket hovedsakelig er under bakken. Det vil neppe bli aktuelt å etablere bebyggelse i området, men ved en ev. fjerning av VA-anlegg og høydebasseng vil man fortsatt kunne bruke arealet til for eksempel rekreasjon og friluftsliv. Tiltaket vil heller ikke hindre verken fremtidig eller nåværende bruk av arealet som dyrka mark. Dette taler for at de hensyn som plankravet skal ivareta, ikke gjør seg gjeldende på samme måte som i situasjoner hvor det skjer vesentlige endringer i bygningsmassen eller store endringer i infrastrukturen.

Vi kan heller ikke se at en plansak vil bidra til å belyse saken bedre enn en dispensasjonsbehandling. Interessene til omkringliggende bebyggelse ville ikke blitt bedre ivaretatt ved en reguleringsprosess. Det bemerkes også tiltaket er av allmennhetens interesse, da dette vil bedre drikkevannskapasiteten i området.

I pbl. § 1-1 første ledd står det at loven skal «*fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner*». Dispensasjon i foreliggende sak vil heller ikke vesentlig tilsidesette hensynet i formålsbestemmelsen, all den tid man sikrer godt drikkevannnett. Dispensasjon synes derfor å være rette prosessvalg i gjeldende sak.

En dispensasjon vil derfor ikke medføre at hensynet bak bestemmelsen om plankrav blir tilsidesatt, og i hvert fall ikke i vesentlig grad, jf. pbl. § 19-2.

Dispensasjonsvurderingens interesseavveining

Fordelen ved innvilgelse av dispensasjon, er at oppgraderingen av vannledningen er nødvendig for å hindre hyppige ledningsbrudd på drikkevannsnett. I tillegg vil man spare forvaltningen for en plansak som ikke vil tilføre saken noe en byggesøknad og dispensasjonssøknad ikke vil kunne tilføre.

Vi kan i dette tilfellet ikke se at det foreligger noen ulemper ved at søknad om dispensasjon innvilges, foruten at plangrunnlaget fravikes ved dispensasjon fremfor planendring. Ut fra omfanget på tiltakene, og at hensynene bak plankravet ikke gjør seg sterkt gjeldende i denne saken, vurderes ulempen å være av mindre betydning.

Fordelene ved å gi dispensasjon vurderes å være klart større enn ulempene i dette tilfellet.

Konklusjon:

Den ovenstående gjennomgangen av saken viser at de hensyn bestemmelsen det søkes dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt dersom det innvilges dispensasjon. Videre er det tydelig at fordelene ved å innvilge dispensasjonen er klart større enn ulempene. Vilkårene for å innvilge dispensasjon er derfor til stede, jf. pbl. § 19-2.

**Annet**

Vennligst ta kontakt med undertegnede dersom det oppstår spørsmål eller behov for avklaringer, enten på tlf. 900 36 225 eller via e-postadressen [ingridsagen.tholo@sweco.no](mailto:ingridsagen.tholo@sweco.no).

Med vennlig hilsen  
Sweco Norge AS



Ingrid Sagen Tholo  
Jurist/rådgiver