

Til naboer og gjenboere

Opprettet av: Silje Fossheim
Prosjektnummer: 10229355-005
Prosjekt: Ruter - Romerike
Kunde: Ruter AS
Prosjektleder: Trond Vestad

Ski, 09.06.2026

Følg brev til nabovarsel for søknad om biogassanlegg på Jaren busstasjon – Jarenvegen 65, gnr./bnr. 155/93

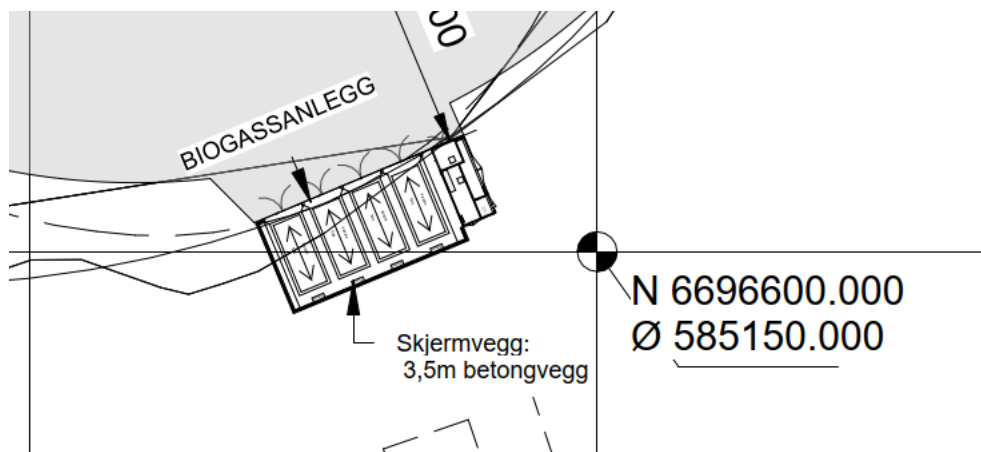
Tiltakshaver: Ruter AS

Ansvarlig søker: Sweco Norge AS

1. Tiltaket

Det varsles om tiltak i tilknytning Jaren bussanlegg etter plan- og bygningsloven § 21-3.

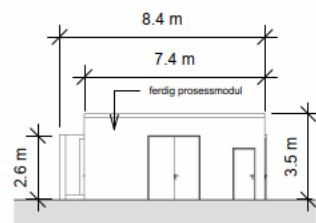
Det skal søkes om etablering av biogassanlegg i tilknytning busstomten på adressen Jarenvegen 65, gnr./bnr. 155/93. Biogassanlegget skal rammes inn av en skjermvegg mot øst og syd, som strekker seg langs sidene av konstruksjonen i nord og sør. Bredden på anlegget er 8,7 meter og lengden er 16,7 meter. Skjermveggen har en høyde på 3,5 meter. Se vedlagt planskisse.



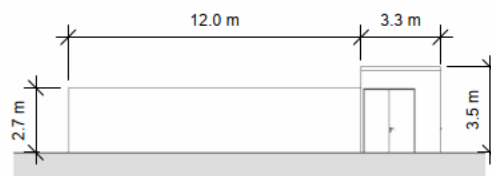
Figur 1. Utklipp fra situasjonskart som viser tiltaket. Se vedlagt situasjonskart for større kartutsnitt av eiendommen og plassering.



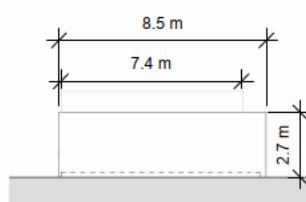
Figur 2. Foto av tilsvarende biogassanlegg i Nordre Follo kommune.



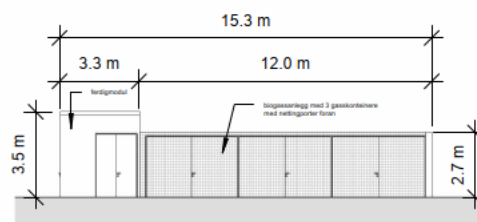
Biogass oppriss nord
1 : 200



Biogass oppriss øst
1 : 200



Biogass oppriss sør
1 : 200



Biogass oppriss vest
1 : 200

Figur 3. Fasadetegning fra tilsvarende anlegg ved Årnes bussanlegg.

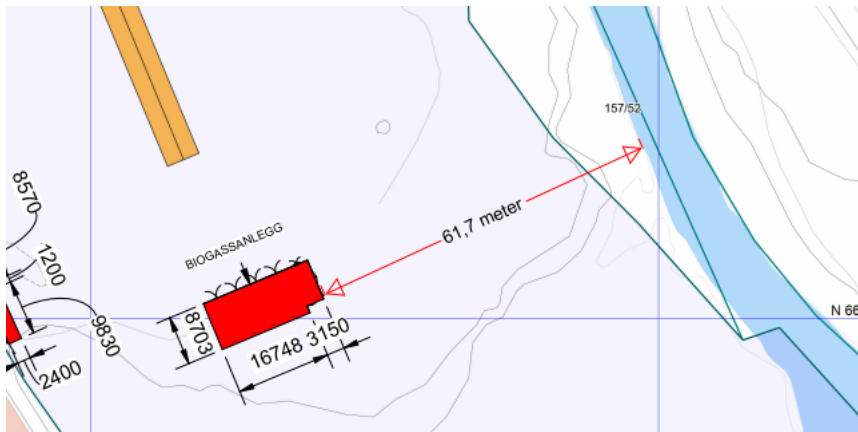
2. Plangrunnlag

I kommuneplanens arealdel er tiltaksområdet avsatt til næringsvirksomhet, status nåværende. Videre omfattes tiltaksområdet av byggeforbudssone langs vassdrag og hensynsone H320_2024 flomfare.

Tiltaksområdet omfattes av reguleringsplan for Jaren sentrum, som trådte i kraft 30.11.1979, planid - 3446_S-27. Arealet er regulert til industri, felt I11. I henhold til punkt 5 bokstav e skal ikke bygningens grunnflate overstige 30 % av tomtens nettoareal.

Prosjektnummer: 10229355-005
Prosjekt: Ruter - Romerike

Langs eiendommen renner vassdraget Vigga. Byggegrensen langs Vigga er generelt 100 meter, men følger offentlig veger kv. 4027 Storlinna, fv. 2324 Jarenvegen, fv. 34 Røykenviklinna, fv. 2314 Julibakka, og fv. 2300 Oslolinna der disse er nærmere Vigga. Biogassanlegget ligger i strid med byggegrensen mot vassdraget og det er dermed krav om dispensasjon.



Figur 4. Utklipp fra vedlagt situasjonskart som viser omtrentlig avstand til vassdraget Vigga.

3. Dispensasjon

Biogassanlegget er avhengig av dispensasjon fra byggegrensen mot vassdrag, jf. kommuneplanens § 1.11.2. Etter bestemmelsens bokstav e, er det fastsatt en byggegrense på 100 meter fra Vigga. Det omsøkte tiltaket vil ha en avstand på ca. 62 meter fra vassdraget. Da tiltaket ligger innenfor byggegrensen, er det nødvendig med dispensasjon fra bestemmelsen.

Hjemmel for dispensasjon

I plan- og bygningsloven § 19-2 stilles det vilkår om at det ikke kan gis dispensasjon «dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt». I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være «klart større enn ulempene».

Det er med andre ord to vilkår som må være oppfylt for at det skal kunne gis dispensasjon. For det første må dispensasjonen ikke innebære at hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra blir «vesentlig tilsidesatt». For det andre må fordelene ved dispensasjon være «klart større» enn ulempene ved å dispensere.

I tillegg skal ikke hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt.

Hensynet bak bestemmelsen

Bestemmelsen om byggegrense mot vassdrag skal sikre tilstrekkelig avstand for å ivareta hensyn til naturmangfold, flomfare, landskapsvirkninger, allmenn ferdsel og økologiske funksjoner knyttet til vassdraget. Byggegrensen skal også bidra til å forhindre nedbygging av elvenære soner og sikre at eventuelle tiltak ikke påvirker vannkvalitet eller kantvegetasjon negativt.

Det søkes om etablering av et mindre biogassanlegg i tilknytning eksisterende bussanlegg. Arealet er i dag delvis asfaltert. Det skal ikke gjøres noen form for terrenginngrep nær vassdraget eller utvidelse av selve bussanlegget.

Tiltaket vurderes å ikke svekke de hensyn byggegrensen skal ivareta. Tiltaket plasseres utenfor biologisk viktige randsoner, uten inngrep i kantvegetasjonen eller vassdragsbeltet. Det er heller ikke forventet at tiltaket medfører økt risiko for avrenning, erosjon eller påvirkning av flomsonen. Tiltaket vil ikke hindre allmenn ferdsel langs vassdraget eller ha negative konsekvenser for landskapsopplevelsen.

På bakgrunn av dette vurderes hensynet bak bestemmelsen som i tilstrekkelig grad ivaretatt, selv om tiltaket plasseres nærmere vassdraget enn kommuneplanens bestemmelse til 100 meter byggegrense.

Fordeler og ulemper

Fordelene ved tiltaket retter seg først og fremst mot samfunnsmessige hensyn. Biogass produseres av organisk avfall, matavfall, slam eller husdyrgjødsel og erstatter fossile energikilder som diesel og naturgass. Når biogassen brukes som drivstoff til busser eller tungtransport, kan den gi betydelige reduksjoner i klimagassutslipp. Dette gir følgende fordeler til bussanlegget:

- drivstoffet kan produseres og brukes lokalt
- transportbehovet for drivstoff reduseres
- kollektivtransporten blir mer klimavennlig
- anlegget bidrar til utslippsfri eller lavutslipps kollektivtrafikk

Ulempene ved tiltaket er at en dispensasjon teoretisk kan bidra til presedens, men dette anses begrenset fordi tiltaket er lite, knyttet til eksisterende anlegg og ikke har vassdragsrelaterte virkninger. Hver enkelt sak skal uansett vurderes opp mot de konkrete hensyn som foreligger på eiendommen og vi kan ikke se at dette tiltaket kan gjøres gjeldende for andre eiendommer i området.

Vi vurderer at fordelene ved tiltaket er klart større enn ulempene.

Forholdet til formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven

Plan- og bygningsloven skal fremme bærekraftig utvikling, forsvarlig arealbruk og trygghet og gode tekniske og miljømessige løsninger. Det omsøkte tiltaket er i tråd med disse formålene fordi:

- biogassanlegget etableres på en eksisterende busstomt, og medfører ikke nedbygging av nye arealer nær vassdraget
- tiltaket bidrar til klimavennlig kollektivtransport
- tiltaket gjennomføres uten negativ påvirkning på miljø, vannkvalitet eller økologiske funksjoner, og det skjer uten inngrep i kantsonen mot Vigga

Tiltaket anses derfor ikke å motvirke formålsbestemmelsen, men heller å støtte opp om den, spesielt med tanke på bærekraftig transport.

Konklusjon

Hensynet bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon fremstår som klart større enn ulempene. Biogassanlegget innebærer ingen reell nedbygging av vassdragsnære naturverdier og påvirker ikke formålet bak bestemmelsen.

På bakgrunn av dette vurderer vi at vilkårene for å kunne innvilge dispensasjon er oppfylt.

4. Kommunikasjon

Kontakt ved spørsmål

Spørsmål om tiltaket kan rettes til ansvarlig søker, Silje Fossheim, på epost silje.fossheim@sweco.no eller telefon 97 43 50 16.

Kontakt ved merknad

Eventuelle merknader leveres sammen med søknaden til kommunen av ansvarlig søker. Vi vil kommentere merknadene og svare disse ut sammen med søknaden.

Merknadsfristen er 2 uker fra mottatt varsling.

Med vennlig hilsen

Silje Fossheim
Ansvarlig søker