

Byggesaksavdelingen
Gran kommune

05.01.2026

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

Ski, 08.01.2026

Følg brev til søknad om utvidelse av snutetak og etablering av teknisk bygg ved Jaren busstasjon – Jarenvegen 65, gnr./bnr. 155/93

Sweco Norge AS søker på vegne av tiltakshaver, som er Ruter AS, om utvidelse av snutetak og oppføring av teknisk bygg.

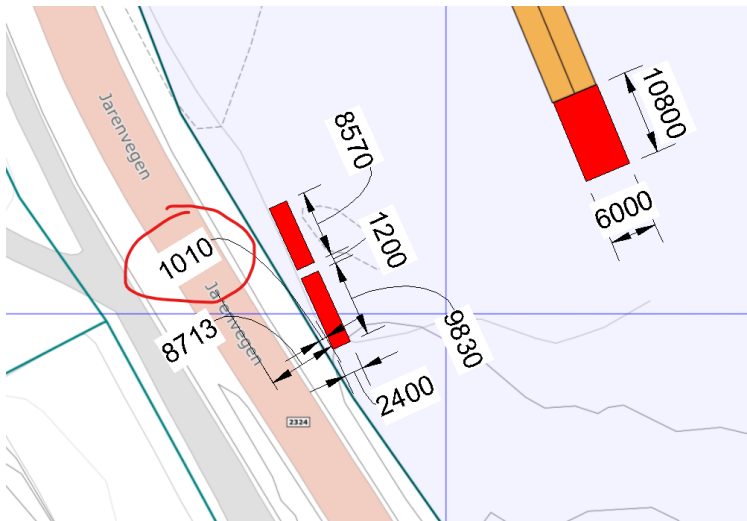
1. Tiltaket

Det skal søkes om utvidelse av snutetak for bussparkering på Jaren busstasjon. Utvidelsen gjelder 6 parkeringsplasser som vist på vedlagt situasjonskart. Tiltaket har en lengde på 10,8 meter og en bredde på 6 meter. Utvidelsen vil kobles på eksisterende snutetak og ha samme utforming og utseende. Utvidelsen er en enkel, mindre konstruksjon og det er vedlagt bilder som viser dagens utforming og fasader. Under snutetaket vil det etableres ladeinfrastruktur for bussene, bestående av ladere og likerettere.

I tillegg søkes det om oppføring av teknisk bygg og det skal oppføres en nettstasjon. Se plassering på vedlagt situasjonskart. Byggene vil få en bredde på 2,4 meter. Nettstasjon har en lengde på 9,8 meter og teknisk bygg har en lengde på 8,6 meter. Disse målene kan bli justert som følge av detaljprosjektering, mest sannsynlig vil de bli noe mindre.

Nettstasjonen er godkjent av NVE og det er gitt konsesjon. Nettstasjonen er unntatt søknadsplikt etter plan- og bygningsloven § 1-3 og byggesaksforskriften § 4-3 bokstav d.

Teknisk hus og nettstasjon er plassert i tråd med regulert byggegrense mot vei, og har en minsteavstand på 1 meter til eiendomsgrensen.



2. Plangrunnlag

I kommuneplanens arealdel er tiltaksområdet avsatt til næringsvirksomhet, status nåværende. Videre omfattes tiltaksområdet av byggeforbudssone langs vassdrag, hensynsone H320_2024 flomfare, samt hensynssone H220 gul sone.

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.

Utvidelsen av snutetak er i strid med byggegrensen mot vassdraget Vigga. De øvrige tiltakene er i tråd med angitte byggegrenser mot vassdrag og vei.

3. Tegninger og målsatt situasjonsplan

Plassering av tiltaket vil være som vist på vedlagte kart og tegninger. Det er vedlagt bilder av eksisterende snutetak.

4. Nabovarsling

Tiltaket er nabovarslet etter plan- og bygningsloven § 21-3 den 16.12.2025. Det er ikke kommet merknader til tiltaket. Ettersom eiendommen grensen til fylkesvei, er Fylkeskommunen varslet særskilt om tiltaket. Vi har ikke mottatt noen tilbakemelding eller merknader til tiltaket.

5. Utnyttelsesgrad

I henhold til reguleringsbestemmelse punkt 5 bokstav e, er det tillat med en utnyttelsesgrad på inntil 30 % BYA på eiendommen.

Hovedbygg: 2580 m²

Frittliggende bygning (bygningsnummer 157551841): 75 m²

Frittliggende bygning (bygningsnummer 7698267): 240 m²

Snutetak: 340 m²

Totalt eksisterende: 3235 m²

Utvidelse snutetak: 64 m²

Teknisk hus: 20 m²

Nettstasjon: 23 m²

Totalt nytt = 107 m²

$3235 + 107 = 3342 \text{ m}^2$

Tomteareal: 38 630 m²

$3342/38630 = 0,08653$

$0,08653 \times 100 = 8,65 \%$

Utnyttelsesgraden på eiendommen blir altså 8,65 % etter omsøkte tiltak og er dermed innenfor grensen på 30 %.

6. Forholdet til andre myndigheter

Det er ikke innhentet uttalelse fra regional eller statlig myndighet.

Dersom det er krav til samtykke fra Arbeidstilsynet, vil dette innhentes til søknad om igangsetting.

Vi anser at det ikke er nødvendig med uttalelse eller samtykke fra andre myndigheter. Ved behov henvises det til bygningsmyndighetenes samordningsplikt gitt i plan- og bygningsloven § 21-5, jf. SAK10 § 6-2.

7. Dispensasjon

Utvidelsen av snutetak 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. 74 meter fra vassdraget. Da tiltaket dermed ligger innenfor byggegrensen, er det nødvendig med dispensasjon fra bestemmelsen.

Hensynet bak bestemmelsen

Prosjektnummer: 10229355-005

Prosjekt: Ruter - Romerike

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 en mindre utvidelse av eksisterende snutetak på eksisterende bussanlegg i Jaren bussanlegg. Arealet er i dag asfaltert og brukes som til bussanlegg. Det skal ikke gjøres noen form for terrenginngrep nær vassdraget eller utvidelse av bussanlegget.

Tiltaket vurderes å ikke svekke de hensyn byggegrensen skal ivareta. Avstanden til Vigga er fortsatt betydelig (74 meter), og 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. Det er behov for utvidelse av busstilbud og derav må kapasiteten for parkering under snutetak utvides. Tiltaket gjelder et mindre snutetak som utvider et eksisterende bussanlegg og bidrar til en mer funksjonell og sikker parkeringsløsning for 6 busser.

Ved å samle parkeringen under tak reduseres behovet for spredt oppstilling på eiendommen, noe som gir bedre trafikkavvikling, mindre konflikt mellom myke trafikanter og tunge kjøretøy, og bedre orden i området. Tiltaket skjer innenfor et allerede bebygd område, og påvirker ikke vassdraget, dets vannkvalitet eller kantvegetasjon. Løsningen vil ikke påvirke landskapsbildet, da snutetaket plasseres i tilknytning til eksisterende struktur og drift.

Ulempene ved tiltaket er at en dispensasjon kan teoretisk 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.

Forholdet til formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven

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

- Snutetaket etableres innenfor et eksisterende teknisk anleggsområde, og medfører ikke nedbygging av nye arealer nær vassdraget.
- Tiltaket forbedrer trafikksikkerhet og funksjonalitet ved anlegget gjennom mer organisert og oversiktlig parkering.
- Tiltaket gjennomføres uten negativ påvirkning på miljø, vannkvalitet eller økologiske funksjoner, og det skjer uten inngrep i kantsonen mot Vigga.

- Tiltaket utnytter arealet mer effektivt og reduserer behovet for midlertidige eller spredte oppstillingsplasser, noe som samsvarer med plan- og bygningslovens føringer om god og hensiktsmessig arealbruk.

Prosjektnummer: 10229355-005
Prosjekt: Ruter - Romerike

Tiltaket anses derfor ikke å motvirke formålsbestemmelsen, men heller å støtte opp om den.

Konklusjon

Hensynet bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon fremstår som klart større enn ulempene. Snutetaket innebærer ingen reell nedbygging av vassdragsnære naturverdier og påvirker ikke formålet bak bestemmelsen. Tiltaket bidrar til en tryggere, mer effektiv og mer hensiktsmessig organisering av bussparkeringen.

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

8. Gjennomføringsplan og erklæring om ansvarsrett

Oppdatert gjennomføringsplan og samsvarserklæringer vil innsendes før søknad om igangsettingstillatelse.

9. Avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse

I henhold til byggteknisk forskrift, TEK17, kap. 9, er det krav til avfallsplan i byggesaker etter gitte kriterier. I denne saken vurderer vi det slik at det ikke foreligger krav om avfallsplan på grunn av størrelsen på tiltaket.

10. Grunnforhold, flom, forurenset grunn og overvann

Tiltakene er av mindre størrelse og vil ikke påvirke grunnforholdene eller overvannet på eiendommen i negativ grad. Det skal ikke gjøres større terrenginngrep, og overvann håndteres lokalt på egen grunn.

Det er utarbeidet et flomnotat, se vedlegg. Tiltakene vil ikke påvirke flomveier, avrenning eller øke risiko for flom på egen eller tilstøtende eiendom. Eventuelle flomtiltak vil detaljprosjekteres til IG, på en måte som sikrer teknisk hus og nettstasjon mot en flom med 200 års gjennetakelsesintervall.

Det er mistanke om forurenset grunn på eiendommen og det vil gjøres grunnundersøkelser før søknad om IG. Ved behov vil det lages en tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn.

Ingen av tiltakene skal benyttes til beboelse og vil ikke medføre fare for liv eller helse. Tiltakene kategoriseres som K0-tiltak i henhold til NVEs veileder for kvikkleireskred.

11. Kommunikasjon

Spørsmål om tiltaket kan rettes til undertegnede, Silje Fossheim, telefon 97435016, e-post silje.fossheim@sweco.no.

Med vennlig hilsen

Silje Fossheim
Ansvarlig søker

Prosjektnummer: 10229355-005

Prosjekt: Ruter - Romerike