

Bedriftsvegen 64 Gbnr 220/1170.

Vedlegg B-1

DATO 07.11.25

Søknad om dispensasjon

**Søknad om dispensasjon etter pbl. 19-2 og kommuneplanens bestemmelser.**

**Gjelder Bedriftsvegen 64, Gbnr 220/1170**

**Tiltakshaver: Bedriftsvegen 64 AS**

**Det søkes dispensasjon fra følgende:**

**Kommuneplanens arealdel 2022-20234 punkt 1.2. Plankrav. "For områder avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg og samferdelsanlegg kan tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven §20-1 bokstav a. k. l og m ikke finne sted før det er utarbeidet reguleringsplan for området". Altså kravet til regulering av området.**

**Hensikten bak bestemmelsen**

Kravet om detaljregulering etter plan- og bygningsloven §§ 12-1 og 12-3, jf. kommuneplanens bestemmelser § 1.2, skal sikre en helhetlig og forutsigbar utvikling.

Hensikten er å avklare forhold som trafikk, infrastruktur, terrengtilpasning, estetikk, miljø, natur- og kulturverdier, samt sikre medvirkning før utbygging i nye eller sammensatte områder.

Bestemmelsen er først og fremst ment for **områder der flere tiltak må ses i sammenheng** eller hvor utbygging kan gi **vesentlige virkninger for omgivelsene**.

---

**Begrunnelse for dispensasjon fra plankravet**

Tiltaket gjelder oppføring av et nytt smådyrkrematorie på en etablert næringseiendom innenfor et eksisterende industriområde på Bedriftsvegen (gnr/bnr 220/1170). Eiendommen har tilkomst, infrastruktur og tekniske anlegg på plass, og tiltaket påvirker ikke offentlig vegsystem, landskap eller omkringliggende eiendommer.

Bygget er formmessig, estetisk og funksjonelt tilpasset eksisterende bebyggelse. Det tilfredsstillende krav til universell utforming, overvannshåndtering og parkering, og det legges ikke opp til nye avkjørsler eller vesentlige inngrep i terreng.

Etter vår vurdering ivaretas hensikten bak bestemmelsen om detaljregulering gjennom dette prosjektgrunnlaget og tilhørende faglige vurderinger. En detaljregulering vil derfor ikke tilføre vesentlig ny kunnskap eller sikre bedre planavklaring.

---

## Fordelene ved å gi dispensasjon

- **Effektiv arealutnyttelse:** Tiltaket innebærer gjenbruk og fortetting av allerede bebygde næringsareal, i tråd med kommunens strategi for å redusere unødvendig arealforbruk.
- **Redusert ressursbruk:** Kravet om detaljregulering ville medført betydelig tids- og kostnadsbruk uten å gi ny planfaglig merverdi i særlig grad.
- **Forutsigbarhet for næringslivet:** Dispensasjon bidrar til raskere realisering av næringsformål i et område som allerede er avsatt til slik bruk, og støtter kommunens mål om å legge til rette for små og mellomstore bedrifter.
- **Ingen negative virkninger:** Tiltaket utløser ikke behov for nye offentlige tiltak eller infrastruktur, og berører ikke miljø-, landbruks (\*)- eller friluftsinnteresser.
- **Lokal verdiskaping:** Prosjektet vil gi arbeidsplasser, økt aktivitet og styrke kommunens næringsgrunnlag, i tråd med kommuneplanens mål om å legge til rette for små og mellomstore bedrifter og styrke lokal verdiskaping..

## Mulige ulemper ved dispensasjon

- **Mindre formell medvirkning:** En detaljregulering gir normalt en bredere offentlig høringsprosess. Ved dispensasjon vil denne reduseres, men hensynet til berørte parter anses ivaretatt da området er fullt utbyggt og uten naboer som påvirkes i vesentlig grad.
- **Redusert planoversikt:** En reguleringsplan ville gitt mer detaljert planinformasjon i kartgrunnlaget. I dette tilfellet anses imidlertid plan- og byggesaksdokumentasjonen å dekke det samme behovet.
- **Presedensvirkning:** Dispensasjon kan i enkelte tilfeller skape forventninger om lignende dispensasjoner. Dette vurderes som lite problematisk her, ettersom tiltaket skjer i et etablert industriområde.
- **\* Ett mindre areal i vestre del av eiendommen er i dag i bruk til jordbruk.** Dette er imidlertid avsatt i kommuneplanen som NF4 Næring/forretning (herunder industri).\*

---

## Konklusjon

Siden tiltaket er i samsvar med overordnet planformål og hensikten bak bestemmelsen er ivaretatt gjennom prosjektets utforming og dokumentasjon, vurderes fordelene ved å gi dispensasjon som **klart større enn ulempene**. Tiltaket ivaretar formålet bak plankravet, gir ingen negative konsekvenser for miljø, trafikk eller naboer, og bidrar til ønsket utvikling av eksisterende næringsområder. Dispensasjonen vil gi en effektiv, bærekraftig og samfunnsnyttig gjennomføring uten å svekke overordnede planhensyn.

**Det søkes derfor dispensasjon fra kommuneplanens krav om detaljregulering for eiendommen gnr/bnr 220/1170, Bedriftsvegen 64.**

3D Arkitekter AS

Snorre Aasen.