



COWI AS
Karvesvingen 2
0605 OSLO
Ebba Brattensborg Oset

Vår referanse:
BYGG-25/02341-3

Deres referanse:

Saksbehandler:
Therese Bals Borge

Dato:
11.12.2025

Tidsbegrenset dispensasjon for støyende arbeider ved oppgradering av Kolbotn stasjon, Kolbotnveien 11.

Saksopplysninger

Dispensasjonen gjelder:	Overskridelse av tillatt grenseverdier for bygg – og anleggsstøy
Byggested:	Kolbotnveien 11 – gnr./bnr. 240/5
Tiltakshaver:	BANE NOR AS
Søknad mottatt:	04.12.2025
Søknad komplett:	04.12.2025

- Eiendommen er regulert til offentlig formål – trasé for jernbane og kollektivknutepunkt i henhold til med reguleringsplan for Kolbotn stasjon, stadfestet/vedtatt 16.12.2020.
- Søknaden er nabovarslet etter plan- og bygningsloven § 21-3. Det er ikke mottatt nabomerknader.

Vedtak

Nordre Follo kommune gir tidsbegrenset dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-3 fra reguleringsplanens bestemmelser § 3.11 om støy, vibrasjoner og strukturlyd i anleggsperioden.

Dette er vilkårene for dispensasjonen:

1. Tillatelsen er gitt med tidsbegrensning og er gyldig ut året 2026.
2. Oppfølging av støyen og detaljene i arbeidene må følges opp av en kontaktperson. Personen og kontaktopplysninger skal være lett tilgjengelig. Opplysninger om kontaktperson sendes kommunen v/ byggesak før arbeidene igangsettes.
3. Det skal legges inn 2 timers pause i løpet av dagen, mellom kl.11.00-13.00 for særlig støyende arbeider.
4. Det må tilbys alternativt oppholdssted for naboer som har spesielt behov for dette.
5. Det må gjennomføres tydelige og detaljerte varsler til naboer og omgivelser når støyende arbeid skal pågå.
6. Ved behov for kunnskap om støynivået og vibrasjonsnivået skal det foretas målinger.
7. Det skal gjennomføres tiltak for å forebygge og minske støv.
8. Arbeider må utføres med det mest støysvake utstyret og metodene for å skjerme omgivelsene mest mulig.

Nær og nyskapende

9. Det skal ikke benyttes gummimatter på lasteplan av hensyn til miljøet og mulig spredning av plastpartikler.
10. Det må legges inn skjerming av luftkompressor til maskin for borerigg.
11. Dersom det er mulig, etableres det støyskjerm/støymatter rundt byggegrop.
12. Sikkerheten rundt anleggsplassen må ivaretas.
13. Det må etablere gode rutiner for avvikshåndtering og loggføring av klager. Håndtering av avvik og klager skal være innarbeidet i internkontrollsystemet og kunne dokumenteres skriftlig på forespørsel.

Dispensasjonen er svar på søknad mottatt 04.12.2025, komplett samme dato, og gjelder bare for dette tiltaket.

Dispensasjonen er gyldig i tre år. Dere må sette i gang arbeidet innen tre år etter at dispensasjonen er gitt, hvis ikke faller dispensasjonen bort. Det samme gjelder om dere stanser arbeidet i en periode på to år eller lenger. Les mer i plan- og bygningsloven § 21-9.

Klage

Hvis dere vil klage på vedtaket, må dere gjøre det **innen tre uker** etter at dere fikk melding om vedtaket. Dere finner mer [informasjon om klagerett og klagefrist](#) på kommunens nettsider.

Tidligere sakshistorikk

BYGG-24/01028 – Dispensasjon fra støybestemmelser

BYGG-24/01891 – Midlertidig dispensasjon for støyende arbeider

Sakens bakgrunn

Tiltakshavers opplysninger

Med bakgrunn i at tiltaket er i strid med reguleringsbestemmelse § 3.11, søkes det om dispensasjon fra nevnte bestemmelse.

Bane NOR vil fortsette arbeidet med oppgraderingen av Kolbotn stasjon fra 2. januar 2026. Arbeidene skal sikre ferdigstillelse av ny stasjon for driftssetting i august 2026. Etter idriftsetting vil det i hovedsak gjenstå utomhusarbeider rundt stasjonen som er planlagt ferdigstilt innen oktober 2026. Arbeidene må i flere faser utføres på tider med begrenset togtrafikk. Dette medfører behov for midlertidig dispensasjon fra gjeldende støygrenser i reguleringsplanen for Kolbotn stasjon, jf. reguleringsbestemmelse § 3.11 «Støy, vibrasjoner og strukturlyd i anleggsperioden». Det søkes om dispensasjon med varighet ut 2026.

Arbeidene i 2026 forventes å medføre moderate støynivåer (ikke sterkt støyende) sammenlignet med tidligere faser, som omfattet blant annet grunnstabiliserende forsterkningsarbeider og etablering av flere KL-fundamenter langs sporet i 2025. De mest støyende aktivitetene vil i hovedsak foregå på dag- og kveldstid. Nattarbeid vil primært bestå av signal- og KL-arbeider, som ikke vurderes som sterkt støyende.

Dersom det likevel skulle oppstå behov for spesielt støyende arbeider på natt, vil Bane NOR vurdere tilbud om alternativt oppholdssted for berørte naboer med særskilte behov. Støyprognose vil jevnlig bli utarbeidet ved behov, som grunnlag for nabovarsel der arbeider forventer å overstige gjeldende grenseverdier. Ved overskridelse av grenseverdier eller ved større nattarbeider vil naboer bli varslet på forhånd via SMS.

Tiltakshavers begrunnelse for dispensasjonen

Det søkes om midlertidig dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 3.11 «Støy, vibrasjoner og strukturlyd i anleggsperioden», herunder

- tabellverdier for støy på dag- og kveldstid*
- bestemmelsens 2. ledd bokstav a), som begrenser spesielt støyende arbeider til mellom kl. 08.00–19.00 og forbyr slikt arbeid i helger og på helligdager*

Hensynet bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt, da:

- *de mest sterkt støyende arbeidene i forbindelse med grunnstabiliserende arbeider er ferdigstilt,*
- *gjenværende aktiviteter er av begrenset støyomfang og varighet,*
- *og naboer informeres fortløpende med nødvendige tiltak ved behov.*

Fordelene ved å innvilge dispensasjon er klart større enn ulempene. Oppgraderingen av Kolbotn stasjon er et viktig tiltak for økt kapasitet og sikkerhet på lokaltogstrekningen, og en forutsetning for innfasing av nye togsett høsten 2026. Dispensasjonen vil bidra til at ferdigstillingen kan skje uten unødvendige forsinkelser.

Etter COWI og Bane NORs vurdering er vilkårene i plan- og bygningsloven 19-2 oppfylt:

- *Hensynet bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt.*
- *Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.*

Vi ber på denne bakgrunn om at Nordre Follo kommune innvilger midlertidig dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 3.11 for gjennomføring av nødvendige anleggsarbeider på Kolbotn stasjon i perioden januar–desember 2026.

Fullstendig redegjørelse av dispensasjonen fremgår av følgebrev til søknaden, BYGG-25/02341-1.

Nabovarsel

Dispensasjon er nabovarslet etter plan- og bygningsloven § 21-3. Det er ikke mottatt nabomerknader til søknaden.

Kommunens vurdering

Vurdering av dispensasjonen

For at tiltaket skal kunne realiseres, kreves det dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 3.11, Støy, vibrasjoner og strukturlyd i anleggsperioden.

Kommunen bemerker innledningsvis at det ikke skal være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Hovedregelen er at bestemmelser i plan og i plan- og bygningsloven skal overholdes, og at permanente avvik skal gjøres gjennom endring av plan.

Spørsmålet om å dispensere fra planer reiser særlige spørsmål. Planer er blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess, og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. De handler om konkret vurderte forhold knyttet til arealutnyttelsen innenfor et bestemt område. Dispensasjoner vil lett kunne undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensyn til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen er det viktig at endringer av planene ikke skjer gjennom enkeltdispensasjoner.

Lovgiver har likevel åpnet for at det gjennom dispensasjon kan gjøres unntak fra arealplaner, for eksempel der det for mindre tiltak fremstår som nødvendig tids- og ressurskrevende å gjennomføre planendring, og det for øvrig er ubetenkelig ut fra arealdisponeringshensyn.

Etter plan- og bygningsloven § 19-2 kan kommunen dispensere fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven på nærmere vilkår. Følgende vilkår må være oppfylt for at kommunen skal kunne gi dispensasjon:

- hensynene som ligger til grunn for bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, må ikke bli vesentlig tilsidesatt
- fordelene ved å gi dispensasjon må etter en samlet vurdering være klart større enn ulempene

Begge vilkårene må være oppfylt for at kommunen skal kunne gi dispensasjon.

Hensyn

Formålet med støybestemmelser er å beskytte mot støy som kan medføre helseskade. Hensynet bak bestemmelsen om støy i anleggsfasen er at man skal ta hensyn til omgivelsene ved å i størst mulig grad begrense ulemper som følge av støyen. Kolbotn stasjon ligger sentralt og støyen vil berøre store deler av Kolbotn sentrum.

Siden det praktisk er umulig å overholde de angitte grensene i tettbebyggelse er det nødvendig med avbøtende tiltak for å minimere den totale belastningen for omgivelsene. Det er foreslått noe kompenserende tiltak for å begrense ulempene for naboene. Det må legges stor vekt på en god og tett kommunikasjon med de berørte partene. De mest støyende arbeider er midlertidige, og belastningen for naboene skal begrenses ved at det legges til rette med enkelte avbøtende tiltak. Videre setter kommunen andre vilkår som vi mener er nødvendig avbøtende tiltak.

Kommunen kommer etter dette til at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Kommunen må i tillegg vurdere om hensynene i lovens formålsbestemmelse, eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt. Plan- og bygningsloven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner.

En dispensasjon vil ikke berøre hensyn i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale/regionale interesser.

Kommunen kommer etter dette til at hensyn i lovens formål eller nasjonale eller regionale interesser ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Kommunen kommer etter dette til at det første vilkåret for å kunne gi dispensasjon er oppfylt.

Fordeler og ulemper

Ved vurderingen av om fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene, er det hovedsakelig samfunnsmessige fordeler, da særlig arealdisponeringshensyn, som kan tillegges vekt i vurderingen. Personlige fordeler tiltakshaver vil ha ved en dispensasjon, *kan* være sammenfallende med objektive fordeler for eiendommen, men i de fleste tilfeller vil de ikke være relevante i en dispensasjonsvurdering. I forarbeidene til loven står det at det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon i den enkelte sak. Dette tilsier at det ikke er nok i seg selv at ulempene er små. Det må kunne vises til relevante fordeler som er klart større enn ulempene.

Det skal bygges sporendringer tilpasset nye tog, samt at det skal bygges nye ramper og undergang som er universelt utformet. Dette anses som svært viktige oppgraderinger. Byggesak legger til grunn at de mest støyende arbeidene er forholdsvis kortvarige. Vi kommer etter dette til at fordelene klart overstiger ulempene ved tiltaket. Ulempen med overskridelse av støykravene er at naboene i området blir utsatt for støy over anbefalt nivå mens arbeidet pågår. Dette vil berøre noen av naboene og omgivelsene i utstrakt grad. Ved å sette vilkår som skal begrense støyutbredelsen, vurderer kommunen denne ulempen som noe redusert. Arbeidene skal foregå i en tidsbegrenset periode og det settes strenge vilkår som skal ivareta de berørte. Den samfunnsmessige gevinsten og utviklingen av jernbanen og Kolbotn stasjon er klart større enn ulempene.

Kommunen kommer etter dette til at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Konklusjonen er at vilkårene for å gi dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-3 er oppfylt.

Kommunens «kan»-skjønn

Det følger av pbl. § 19-2 første ledd at kommunen «kan» gi dispensasjon. Formuleringen innebærer at kommunen har anledning, men ingen plikt, til å gi dispensasjon. Med andre ord har ingen krav på å få en dispensasjonssøknad innvilget, selv om vilkårene for å kunne gi dispensasjon er oppfylt.

Kommunen vurderer at samfunnsnyttene ved det som følger av oppgradering av Kolbotn stasjon som stor, og vi finner ingen tungtveiende grunner for å avslå søknaden. Det er satt vilkår i tillatelsen, som forhåpentlig vil avbøte på ulempene ved situasjonen for berørte naboer til tiltaket.

Konklusjon

Kommunen innvilger søknaden om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 3.11.

Oversikt over behandlingsgebyr

Saksbehandlingen gebyrlegges etter [Nordre Follo kommunes gebyrregulativ](#) for behandling og oppfølging av byggesaker. På nettsiden finner du gebyrsatsene i dokumentet Gebyrer 2025 – Byggesak, og ytterligere viktig informasjon i gebyrforskriften. Tiltaket gir følgende gebyr:

Beskrivelse	Bestemmelse	Vnr.	Beløp i kr
Dispensasjon fra plan – u/ utt. fra regionale myndigheter	§ 2-8	3802	11 200
Totalt			11 200

Kommunen sender faktura for behandlingsgebyret i eget brev. Tiltakshaver er ansvarlig for betaling av gebyret, jf. byggesaksforskriften § 12-1 første ledd og gebyrforskriften § 1-3.

Har du spørsmål?

Send melding her: <https://svarut.ks.no/edialog/mottaker/889718552>. Husk å oppgi saksnummer og saksbehandler når du tar kontakt med oss.

Din saksbehandler er også tilgjengelig på telefon tirsdag og torsdag. Ring oss på telefon 02178, og oppgi navn på saksbehandleren du ønsker å snakke med.

Med hilsen

Therese Bals Borge
saksbehandler

Hans Richard Olaus Vestre
avdelingsleder
Byggesaksbehandling

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottakere:
COWI AS, Ebba Brattensborg Oset

Kopi til:
BANE NOR SF, Roy By
Nordre Follo kommune - Fakturering byggesak
Nordre Follo kommune - Samfunnsmedisin
Nordre Follo kommune - Dispensasjoner til registrering