



Saksprotokoll

52/60 - Øvre Ranviga 35 - førstegangsbehandling

Arkivsak-dok.	26/2148
Saksbehandler	Anne Berit Bergstad

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Teknisk utvalg 2023 - 2027	21.04.2026	26/47

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknisk utvalg avslår i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, dispensasjon fra reguleringsplan for fradeling av tomt og oppføring av enebolig. Dette begrunnes med at de rettslige vilkårene for dispensasjon ikke er til stede. Det vises til søknad mottatt 17.03.2026.

Teknisk utvalg 2023 - 2027 har behandlet saken i møte 21.04.2026 sak 26/47

Møtebehandling

Jan Gisle Majors (FrP) fremmet følgende forslag på vegne av FrP og H:

Alternativt forslag til vedtak

Teknisk utvalg gir, med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2, dispensasjon fra reguleringsplan for Storesand – Ranvika, PlanID 113, for fradeling av tomt fra gnr./bnr. 52/60 og oppføring av enebolig som omsøkt, med tilhørende adkomst, parkering og uteopparbeidelse.

Dispensasjonen gjelder avvik fra regulert byggegrense mot sør og øst, samt fravik fra reguleringsbestemmelsenes krav om samlet plan for hele utbyggingsområdet i B4, jf. reguleringsbestemmelsene punkt 4.1, slik tiltaket er omsøkt.

Teknisk utvalg legger til grunn at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt.

Begrunnelse

Teknisk utvalg vurderer at hensynene bak reguleringsplanens bestemmelser ikke blir vesentlig tilsidesatt ved å tillate det omsøkte tiltaket.

Det er i vurderingen lagt vekt på at eiendommen allerede er regulert til **boligformål**, og at omsøkt tiltak derfor ikke innebærer noen formålsendring, men en videreføring av arealbruk som allerede er forutsatt i planen. Tiltaket gjelder etablering av én enebolig på en tomt som etter fradeling fortsatt vil gi både eksisterende og ny eiendom tilfredsstillende størrelse og brukskvalitet.

Teknisk utvalg legger videre vekt på at den omsøkte boligen har en **moderat størrelse og lav bygningsmessig profil**, med én etasje, saltak og begrenset høyde, og dermed vil få en utforming som er i samsvar med reguleringsplanens øvrige føringer for bebyggelsen i området. Utvalget kan ikke se at tiltaket i vesentlig grad vil bryte med hensynet til landskapsmessig tilpasning eller gi uheldige silhuettvirkninger.

Når det gjelder byggegrensen mot sør og øst, legger Teknisk utvalg vekt på at rundkjøring og veianlegg som fremgår av eldre reguleringsplan, ikke er etablert, og at det etter det opplyste heller ikke foreligger konkrete planer for realisering i samsvar med opprinnelig plankart. Tiltaket berører ikke areal som i dag er opparbeidet eller faktisk benyttet som offentlig vei. Etter utvalgets vurdering blir hensynet bak byggegrensen derfor ikke vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon i denne saken. Når det gjelder plankravet i reguleringsbestemmelsene punkt 4.1, mener Teknisk utvalg at dette må vurderes konkret i lys av planens alder, områdets faktiske utvikling og karakteren av det

omsøkte tiltaket. Det omsøkte gjelder én enkelt bolig innenfor et allerede etablert boligområde, med adkomst fra eksisterende privat vei, og uten at det dokumenteres at tiltaket vanskeliggjør en forsvarlig videre utvikling av området. Utvalget vurderer derfor at dispensasjon i denne konkrete saken ikke innebærer en slik tilsidesettelse av planens hovedgrep at det er nødvendig å kreve full områderegulering før tiltaket kan tillates.

Teknisk utvalg har også lagt vekt på at det **ikke foreligger nabomerknader** til tiltaket, og at tiltaket ligger i et område med nærhet til skole, butikker, kollektivtilbud og rekreasjonsområder. Tiltaket innebærer dermed en fortetting i et allerede utbygd område med eksisterende infrastruktur, noe som etter utvalgets syn er et relevant moment i dispensasjonsvurderingen.

I interesseavveiningen finner Teknisk utvalg at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Det legges særlig vekt på at tiltaket gir en hensiktsmessig utnyttelse av et allerede avsatt boligområde, legger til rette for boligbygging i et sentrumsnært område og skjer innenfor rammer som fremstår som tilpasset både tomten og omgivelsene. Ulempene som er påpekt knyttet til fremtidig utbygging og veistruktur, anses i denne konkrete saken ikke å være tilstrekkelig dokumentert eller av en slik styrke at de overstiger fordelene ved tiltaket.

Teknisk utvalg legger videre til grunn at saken **ikke danner uønsket presedens**. Utvalget viser her til at reguleringsplanen selv legger opp til flere boliger i dette delområdet, og at tillatelse i denne saken derfor ikke åpner for en arealbruk som er fremmed for planens intensjon.

Dispensasjonen er begrunnet i de konkrete forholdene på eiendommen, planens alder, områdets utvikling og tiltakets begrensede omfang. Etter utvalgets vurdering er det derfor ikke tale om en dispensasjon som undergraver reguleringsplanen som styringsverktøy.

På denne bakgrunn finner Teknisk utvalg at vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt.

Vilkår

1. Endelig plassering og høyder skal være i samsvar med innsendt situasjonsplan og tegninger, med mindre annet følger av administrativ byggesaksbehandling.
2. Det skal dokumenteres tilfredsstillende løsning for adkomst, parkering og friskt før igangsettingstillatelse gis.
3. Eventuell støttemur mot kommunal vei må prosjekteres og plasseres slik at den ikke kommer i konflikt med veiformål, drift og trafiksikkerhet.
4. Overvann skal håndteres på egen grunn.
5. Før igangsettingstillatelse gis skal det dokumenteres at tiltaket oppfyller krav til utnyttelsesgrad og tekniske krav etter plan- og bygningsloven med forskrifter.

Votering

Kommunedirektørens forslag ble satt opp mot fellesforslaget fra H og FrP. Kommunedirektørens forslag ble vedtatt mot 3 stemmer (2 FrP, H).

Teknisk utvalg 2023 - 2027 vedtak/innstilling

Teknisk utvalg avslår i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, dispensasjon fra reguleringsplan for fradeling av tomt og oppføring av enebolig. Dette begrunnes med at de rettslige vilkårene for dispensasjon ikke er til stede. Det vises til søknad mottatt 17.03.2026