



Saksframlegg

Arkivsak-dok. BYGG-26/00135-5
Saksbehandler Anne Berit Bergstad

Utvalg	Møtedato
Teknisk Utvalg	21.04.2026

GBR. 52/60 – Øvre Ranviga 35 - Vedtaksbehandling – Fradeling og oppføring av enebolig – Ellen Thorsdalen

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.

Vedlegg

Rammesøknad

25-K01 Situasjonsplan 27.01.2026

25-K01 Fasader 27.01.2026

T2506-BM-Tegning 27.01.26

Dispensasjon

20260318_Uttalelse fra planavdelingen til ny bolig i B4 i PlanID113 - Reguleringsplan Storesand-Randvika

Det er vedlagt dokumenter som anses betydningsfulle for vurdering av saken. Øvrige dokumenter finnes i sak BYGG-26/00135. Saksbehandler kan kontaktes dersom øvrige dokumenter er ønskelig.

Tiltakshaver: Ellen Thorsdalen

Ansvarlig søker: Konsmo Fabrikker AS, ved Helge Haugnes

Sammendrag

Ellen Thorsdalen søker om dispensasjon for fradeling av tomt og oppføring av ny enebolig. Søknad er i strid med reguleringsplan og avhengig av dispensasjon for å kunne gjennomføres.

Saken legges fram for politisk behandling.

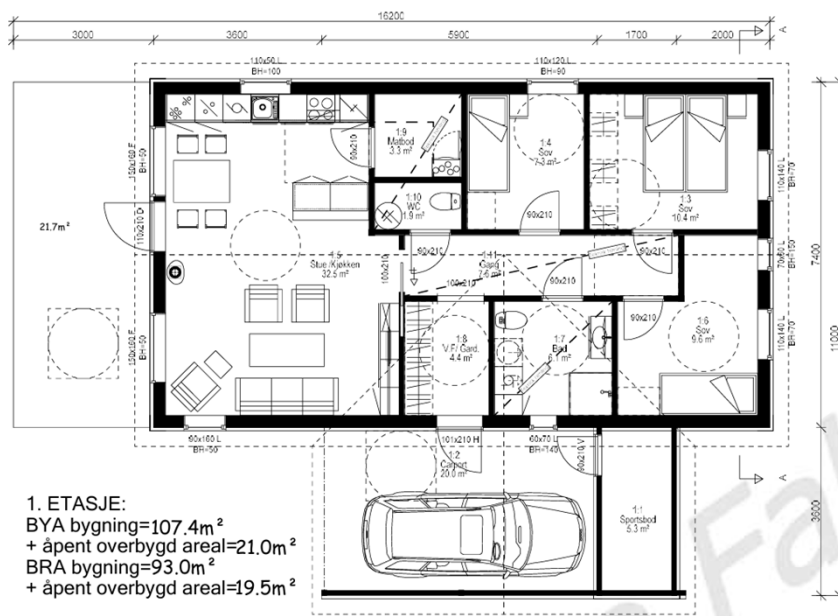
Fakta

Søknaden

Konsmo Fabrikker, på vegne av tiltakshaver Ellen Thorsdalen, søker om å fradele en tomt for å bygge en ny enebolig. Tomten det skal fradeles fra er tomt 52/60, som har en oppgitt størrelse på 2515 kvm. Etter deling vil eksisterende tomt ha en størrelse på 1765 kvm og ny tomt være på 750 kvm. Tomten er i dag regulert til boligformål, og har allerede ett bolighus. Huset har tilgang fra kommunal vei via en privat avkjørsel og mindre vei som krysser tomten og leder til boligen. Den nye tomten vil ligge på sørlig del av eksisterende tomt, og vil få ny avkjørsel fra eksisterende privat vei. Foreslått bolig er planlagt i en etasje og har en BYA på 107.4 kvm. I tillegg bygges det en carport på 21 kvm inntil boligbygget. Det etableres også platting i tilknytning til boligen, samt et område blir asfaltert for oppstillingsplasser for bil. Boligen inneholder 3 soverom, bad, wc, stue og kjøkken i ett samt rom for lagring.

Boligen har saltak med 25° fall og en gesimshøyde på 3,1m fra ok gulv og en mønehøyde på 4,9m fra ok gulv. Intern himlingshøyde er oppgitt til å være 2,4 m. Terreng vil bli planert til kote 25,5 og ok gulv er oppgitt å være på kote 26. I arbeidet med planering av tomt vil det også oppføres støttemur langs kommunal vei. Avstand mellom mur og vei er ikke oppgitt.





Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til boligformål gjennom reguleringsplan for Storesand - Ranvika, P-113, vedtatt 17.09.1998.

2.2 - Det må legges stor vekt på bebyggelsens utforming og plassering slik at bygninger får en god landskapsmessig tilpasning og at silhuettvirkninger unngås.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggegrenser. Der byggegrenser ikke er vist gjelder plan- og bygningslovens generelle bestemmelser.

2.3 - Bygninger skal ha saltak med møne i bygningens lengderetning. Takvinkel skal være mellom 25° og 40°

2.4 - Sammen med byggemelding skal det sendes inn situasjonsplan for hele tomten som viser plassering av bygninger, etasjetall, møne- og gesimshøyder samt parkeringsplasser. Situasjonsplanen skal også vise bebyggelsens plassering i forhold til innmålt terreng med anført grunnmurshøyde over bakken.

3.2 - Boliger kan oppføres i 1 etg. pluss evt. loft og kjeller. Høyden fra ferdig planert terreng til møne skal ikke overstige 8.0 meters målt på den mest eksponerte fasade.

3.3 - Innenfor de enkelte områder tillates følgende utnyttelse:

B1	7 boliger	Tu= 20%	B11	3 boliger	Tu= 20%
B2	1 bolig	Tu= 20%	B12	1 bolig	Tu= 20%
B3	2 boliger	Tu= 20%	B13	1 bolig	Tu= 20%
B4	5-8 boliger	Tu= 20%	B14	6 boliger	Tu= 20%
B5	7-10boliger	Tu= 20%	B15	3-4 boliger	Tu= 20%
			B16	8-12 boliger	Tu= 20%
B7	1 bolig	Tu= 20%	B17	2 boliger	Tu= 20%
B8	7-9 boliger	Tu= 20%	B18	3 boliger	Tu= 30%

4.1 - OMRÅDENE B4, BS, B8 og B16

Før ny utbygging i disse områdene kan påbegynnes må det utarbeides en plan for hele utbyggingsområdet. Planen skal vise all bebyggelse, eksisterende og planlagt, adkomstveier, parkering og fellesarealer. Innenfor hvert felt skal det avsettes plass for felles lekeplass på minimum 100 kvm. I området B16 skal det avsettes minimum 200m² til felles lekeplass.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket

«Det søkes om tillatelse til fradeling av tomt samt oppføring avb ig iht vedlagte tegninger og situasjonsplan.

Det søkes om dispensasjon se vedlegg.»

Ansvarlig søkers redegjørelse for dispensasjon

«Vi søker herved om dispensasjon fra reguleringsplanens byggegrense mot sør og øst, slik det fremgår av vedlagt Situasjonsplan. Vi mener følgende momenter tilsier at det bør gis dispensasjon:

1. Rundkjøringen som er markert på regulering kartet er ikke bygd, og ingen ting tyder på at den vil bli bygd heller. Det er derfor veldig god avstand til der veien faktisk ligger i dag.

2. Vi berører ikke området som er avsatt til vei, selv om det altså ikke er bygd slik.
3. Veien inn til eksisterende bolig, ny bolig som vi søker om, og det meste av veien videre ligger på søkers eiendom.
4. Det å bygge ett hus som vi her skisserer vil være en god måte å fortette på, i ett romslig område. Hele tomtearealet er pr. dags dato 2515 m². Vi ønsker å dele ifra ca. 750m². Det gir god plass for både ny og eksisterende bolig. Området tomtearealet ligger innenfor er planlagt for langt flere boenheter enn det det vil bli ved å bygge dette huset.
5. Huset vi ønsker å bygge er ganske lavt og vil neppe gi redusert sol eller utsikt for noen.
6. Boligen plasseres i ett område der det er nær tilgang til butikker, skole, sykehjem, gode bussforbindelser og rekreasjonsområder.»

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarslet i henhold til pbl. § 21-3, og det foreligger ikke merknader til søknaden.

Uttalelser fra annen myndighet

Planavdelingen har uttalt seg om tiltaket. Det henvises til denne uttalelsen i sin helhet i vedlegg, men oppsummert i punkter:

- Utnyttelse: Tomten er del av boligområde B4, hvor tillatt antall boliger er 5-8 boliger og BYA tillatt er 20%. En tillatelse på omsøkt tomt begrenser utnyttelse av eksisterende og ubebygde tomter. Det er heller ikke redegjort for utnyttelsesgrad.
- Rekkefølgekrav: reguleringsplanens punkt §4.1 sier at '*før ny utbygging kan påbegynnes må det utarbeides en plan for hele utbyggingsområdet.*'. Planavdelingen mener punktet utløser krav om detaljregulering av område B4, og henviser til nyere arbeid gjort på område B20 og B16 i samme plan.
- Tiltaket er i strid med byggegrense mot vei og vil hindre fremtidige planer for utbygging av vei og snuplass.

Dispensasjon:

Plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 gir kommunen adgang til å gi dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven. Kommunens adgang til å gi dispensasjon er begrenset. Det er et vilkår at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene bak lovens formål, ikke blir vesentlig tilsidesatt.

I tillegg skal det foretas en interesseavveining, hvor fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse, eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt.

Tillegg ved dispensasjon fra plan:

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som regel blitt til gjennom omfattende planprosesser og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal derfor ikke være en kulant sak å fravike gjeldende plan.

Dispensasjoner må ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Vesentlige planforutsetninger må ikke fravikes ved bruk av dispensasjon. Dersom en søknad åpenbart berører konfliktfylte forhold, eller det er klart at tiltaket ikke ville blitt lagt inn i den opprinnelige planen, skal tillatelse ikke gis ved dispensasjon.

Av hensyn til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer gjennom dispensasjon, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Dette er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt ut bygget ut, og hvor reguleringsbestemmelsene er til hinder for eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenværende eiendommene.

Hensynet bak bestemmelsen:

Hensynet bak bestemmelsen er å sikre kontrollert utbygging av området rundt Ranviga, og tilrettelegge for variert bruk nær strandsonen. Reguleringsplanen legger til rette for at veinett er tilpasset trafikk til og fra både boliger og næringsvirksomhet/camping. En dispensasjon innebærer her å avvike fra reguleringsplanens punkter om avstand til vei, utforming av vei, antall eneboliger i et avsatt område og krav om områderegulering. Samlet sett vil en dispensasjon vesentlig tilsidesette hensynet med reguleringsbestemmelsene.

Vurdering av fordeler og ulemper:

Fordeler med tiltaket er utnyttning av tomteareal innenfor tomtens formål, og en fortetting i et allerede etablert boligområde. Ved å bygge om eksisterende privat vei sikres også trafikkssikkerhet inn og ut av tomtene. Ulemper med tiltaket er at en dispensasjon på flere punkter av en etablert reguleringsplan ikke vil kunne fange konsekvensene av endringen. En dispensasjon som dette vil hindre fremtidig utnyttelse av område 4B på allerede fradelte boligtomter, og hindre videre utvikling av veinett og adgang til område avsatt til næring/camping.

Vurderinger:

Kommunedirektøren legger vekt på krav om plan for hele utbyggingsområdet, noe som utgjør et plankrav, og stiller seg negativ til søknaden. Fradeling av tomt og bebyggelse slik det er foreslått, uten utredning av konsekvenser for andre tomter, vil ha en negativ innvirkning på fremtidig utnyttelse og bebyggelse av området. Dette tolkes til å være i strid med reguleringsplanen, da spesielt punk §4.1. Ved å innvilge en dispensasjon blir saken forskjellsbehandlet fra tidligere saker hvor reguleringsendring ble gjennomført, da ved omregulering av felt B20 og B16. De omsøkte tiltakene vil også ha innvirkning på regulert vei og adkomst til andre tomter, og ikke i tråd med reguleringsplanens tilrettelegging for næringsvirksomhet i området.

Kommunedirektørens konklusjon:

Kommunedirektøren stiller seg negativ til søknaden, og mener at en tillatelse kun kan vurderes etter en områderegulering. En dispensasjon vil ikke fange opp konsekvensene av endringene til reguleringsplanen. En tillatelse gjennom dispensasjon vil undergrave planens intensjon, tilsidesette utvikling av etablerte tomter, og forskjellsbehandle saken fra øvrige områdereguleringer gjort på B16 og B20 innenfor samme plan.