

Dammyr Bygg AS v/ Ole Andre Johansen
Tomteveien 21
1618 FREDRIKSTAD

Dato: 15.07.2026
Vår ref.: 26/7166 - 10/Solbakken 1, 004/084/
LISOR
Deres ref.:
Sentralb.: 69 29 50 00
Saksbh.: Linn Sörensen-Ringi
E-post: postmottak@rade.kommune.no

Dette vedtaket er fattet med hjemmel i delegasjonsvedtak, Kommunestyre sak 004/25.

Styre, utvalg, komitè m.m.	Saksnr.
Samfunnsutvalget	002/26

Dispensasjon fra byggegrense og byggetillatelse til oppføring av veranda - gnr/bnr. 004/084, Solbakken 1

Saksopplysninger:

Søknad om tillatelse i ett trinn ble mottatt 05.05.2026. Etter kommunens gjennomgang av søknaden ble tiltakshaver bedt om å supplere søknaden med en dispensasjonssøknad fra byggegrensen mot kommunal vei. Supplerende dokumentasjon, herunder dispensasjonssøknad, ble mottatt 26.05.2026. Søknaden ble deretter vurdert som komplett.

Tiltakshaver: Camilla Nyhus-Møller

Ansvarlig søker: Dammyr Bygg AS

Organisasjonsnr 990 927 200

Eiendom: gnr/bnr. 004/084

Tiltakets art: Oppføring av veranda med dispensasjon fra byggegrense

Byggets art: Enebolig

Areal etasje	Sum BRA bolig	1.etg. totalt	2.etg totalt	Annet areal	BYA	BTA Pr. etg	Antall boenhet er	Antall bruks enheter	Bygningstype	Næringsgruppe
Eksisterende					346,8					
Nytt					91,8					
Sum					438,6					

Hjemmelsgrunnlag:

Plan- og bygningsloven § 20-1, bokstav a.

Plan- og bygningsloven § 19-2

Naturmangfoldloven §§ 8-12.

Kommuneplanens arealdel for Råde kommune, vedtatt 07.12.2023.

Reguleringsplan for Solbakken (065), vedtatt i 1974.

Saksbeskrivelse:

Søknaden gjelder oppføring av veranda ved eksisterende enebolig på eiendommen gnr. 4 bnr. 84, Solbakken 1. Verandaen oppføres langs boligens nord- og østfasade og får et samlet

Postadresse:
Skråtorpveien 2A
1640 Råde

Besøksadresse:
Skråtorpveien 2B 1640 RÅDE

Hjemmeside:
www.rade.kommune.no
E-post:
postmottak@rade.kommune.no

Org.nr
940802652

Kontonr:
10140720661



bebygd areal (BYA) på 91,8 m². Etter tiltaket vil eiendommens totale bebygde areal utgjøre 438,6 m², tilsvarende 25,43 % BYA.

Verandaen utføres med terrassegulv i tre og glassrekkverk. Tiltaket har en lav konstruksjon over terreng, med en gjennomsnittlig høyde på om lag 0,8 meter, og er tilpasset eksisterende bolig både i utforming og plassering.

En del av verandaen plasseres utenfor reguleringsplanens byggegrense mot kommunal vei. Det er derfor søkt om dispensasjon fra byggegrensen etter plan- og bygningsloven § 19-2.

Plangrunnlag:

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for Solbakken (065), vedtatt i 1974.

Av kommuneplanens arealdel § 1.1.1 fremgår det at kommuneplanens bestemmelser i § 2.2.2 bokstav c), f) og h) gjelder foran reguleringsplanen ved motstrid. Øvrige bestemmelser i reguleringsplanen gjelder fortsatt.

Søknaden er derfor vurdert opp mot både reguleringsplanen for Solbakken og kommuneplanens arealdel, hvor kommuneplanens bestemmelser i § 2.2.2 bokstav c), f) og h) er lagt til grunn der disse erstatter reguleringsplanens bestemmelser.

Arealformål i plan: Boligbebyggelse

Hensynssoner: H220 støysoner, H550 hensyn landskap

Tillatt utnyttelsesgrad: 30 % BYA (kommuneplanens arealdel §2.2.2 bokstav c).

Omsøkt utnyttelsesgrad: 25,43 % BYA (438,6 m² BYA)

Naboforhold og andres kommentarer:

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3. Ingen merknader er registrert i saken.

Uttalelse fra andre myndigheter:

Kommunens avdeling for vann, avløp, vei og gatelys (VVA) har vurdert søknaden og har ingen merknader til at det gis dispensasjon fra byggegrensen mot kommunal vei. VVA vurderer at tiltaket ikke vil være til hinder for kommunal veidrift, vedlikehold eller trafiksikkerhet.

Vurdering av dispensasjonssøknaden:

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for Solbakken (065), vedtatt i 1974. Tiltaket er i strid med reguleringsplanens bestemmelse om byggegrense mot kommunal vei, og det er derfor søkt om dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2.

I henhold til kommuneplanens arealdel § 1.1.1 gjelder bestemmelsene i § 2.2.2 bokstav c), f) og h) foran reguleringsplanen ved motstrid. Øvrige bestemmelser i reguleringsplanen gjelder fortsatt. Byggegrensen mot kommunal vei følger dermed fortsatt reguleringsplanen.

Det er en forutsetning for å kunne innvilge dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. De ulike bestemmelsene i planer har blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess. Det skal derfor ikke være en kurant sak å fravike disse, slik at planens hovedformål som overordnet informasjons- og beslutningsgrunnlag undergraves.

Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd. Det vil normalt ikke være anledning til å gi dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Det er søkt om dispensasjon fra byggegrensen mot kommunal vei, fastsatt i reguleringsplan for Solbakken (065).

Hensynet bak byggegrensen er blant annet å ivareta trafikksikkerhet, siktforhold, drift og vedlikehold av kommunal vei, samt å sikre nødvendig areal for fremtidige veiformål. Omsøkt tiltak gjelder oppføring av en veranda i tilknytning til eksisterende bolig. Verandaen har begrenset høyde over terreng og vurderes ikke å påvirke trafikksikkerhet, siktforhold eller kommunens mulighet til drift og vedlikehold av veien.

Kommunens avdeling for vann, avløp, vei og gatelys (VVA) har vurdert søknaden og har ingen merknader til at det gis dispensasjon fra byggegrensen mot kommunal vei. VVA vurderer at tiltaket ikke vil være til hinder for kommunal veidrift, vedlikehold eller trafikksikkerhet.

Kommunen vurderer derfor at hensynene bak byggegrensen ikke blir vesentlig tilsidesatt ved å gi dispensasjon.

Fordelene ved å gi dispensasjon vurderes å være klart større enn ulempene. Tiltaket vil gi eiendommen et forbedret og mer funksjonelt uteoppholdsareal, samtidig som det ikke medfører vesentlige ulemper for offentlige eller private interesser. Etter en samlet vurdering finner kommunen at vilkårene for å gi dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt.

Forholdet til utvalgte naturtyper:

Tiltaket gjelder oppføring av veranda på en etablert boligeiendom. For alle saker som berører naturmangfold følger det av naturmangfoldloven § 7 at prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8–12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet.

Ifølge opplysninger i Naturbasen og Artskart er det ikke registrert prioriterte arter, utvalgte naturtyper eller truede eller nær truede arter innenfor tiltaksområdet. Tiltaksanalysen viser heller ingen registrerte naturverdier som berøres av tiltaket. Det er heller ikke fremkommet opplysninger i saken som tilsier at tiltaket vil kunne påvirke naturmangfoldet negativt. Kommunen legger derfor til grunn at kunnskapsgrunnlaget etter naturmangfoldloven § 8 er tilstrekkelig. Siden tiltaket gjelder en etablert boligtomt og ikke vurderes å påvirke naturmangfoldet, finner kommunen at en nærmere vurdering av prinsippene i naturmangfoldloven §§ 9–12 ikke er nødvendig.

Kommunen vurderer at hensynene i naturmangfoldloven §§ 8–12 i liten grad berøres av tiltaket.

Konklusjon:

Kommunen finner at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon vurderes å være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Kommunen finner på denne bakgrunn at vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt. Søknaden om dispensasjon fra byggegrensen mot kommunal vei innvilges.

Vurdering av byggesøknaden:

Søknaden gjelder oppføring av veranda ved eksisterende enebolig. Etter at dispensasjon fra byggegrensen mot kommunal vei er vurdert og funnet å kunne innvilges, har kommunen vurdert tiltaket opp mot plan- og bygningslovens krav til blant annet visuelle kvaliteter og øvrige relevante bestemmelser. Kommunen finner at tiltaket oppfyller kravene i plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter.

Visuell utforming:

Omsøkt tiltak gjelder oppføring av en veranda i tilknytning til eksisterende enebolig. Verandaen har en lav konstruksjon over terreng og utføres med glassrekkverk. Tiltaket er tilpasset eksisterende bolig og følger bygningens utforming langs fasadene. Materialbruk og

utforming vurderes å gi verandaen et moderne og lett uttrykk, samtidig som den harmonerer med den eksisterende bebyggelsen og omgivelsene.

Kommunen vurderer at tiltaket har gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til eksisterende bebyggelse, jf. plan- og bygningsloven § 29-2.

Beliggenhet og høydeplassering

Plassering av tiltaket skal utføres i henhold til dette vedtaket og godkjente tegninger.

Kart- og koordinatliste for ferdig plassering skal vedlegges søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, jf. pbl § 21-10.

Sikkerhet mot fare:

Tiltaksanalysen viser at eiendommen ligger innenfor et aktsomhetsområde for kvikkleireskred, og at området har middels mulighet for marin leire. Omsøkt tiltak gjelder oppføring av en lav veranda uten vesentlige terrenginngrep. På bakgrunn av tiltakets art vurderes det ikke å være behov for ytterligere geotekniske undersøkelser i denne saken.

Ansvar og kontroll:

Følgende foretak har erklært ansvarsrett:

Foretak	L/S*	Funksjon /Ansvarsområde/ Tiltaksklasse
Dammyr Bygg AS	S	PRO/UTF Ansvarlig søker, prosjektering av arkitektur og utførelse av veranda – tiltaksklasse 1

* S = sentral godkjenning, L = lokal godkjenning

Konklusjon:

Det er vurdert at vilkårene for å gi tillatelse etter plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 21-4 er oppfylt. Med innvilget dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 gis det tillatelse til oppføring av veranda som omsøkt.

Virksomhetsleders vedtak etter fullmakt:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra reguleringsplan for Solbakken (065), jf. plan- og bygningsloven § 12-4, for byggegrense mot kommunal vei på eiendommen gnr. 4 bnr. 84.

I medhold av plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav a gis tillatelse til oppføring av veranda på eiendommen gnr. 4 bnr. 84, i samsvar med innsendte og godkjente tegninger, situasjonsplan og øvrig dokumentasjon.

Innsendte erklæringer om ansvarsrett tas til etterretning.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- Søknaden med tilhørende dokumentasjon er godkjent under forutsetning av at den ikke på noe punkt er i strid med plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter.
- Eventuelle endringer må omsøkes og godkjennes av kommunen før de kan gjennomføres.
- Tak-, drenerings- og overflatevann skal ikke tilføres kommunens avløpsledninger.

- Når tiltaket er ferdig, skal det søkes om ferdigattest. Tiltaket kan ikke tas i bruk før det foreligger gyldig brukstillatelse eller ferdigattest, jf. Plan- og bygningslovens § 21-10.
- Tiltaket kan ikke tas i bruk til annet formål enn angitt i tillatelsen.

Gebyr

Søknadspliktige tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrregulativ. Gebyrkrav sendes: Camilla Nyhus-Møller, Solbakken 1, 1640 Råde

Beskrivelse	Antall	Beløp
§ 3.9 Dispensasjonssøknad som ikke krever høring og avgjøres administrativt	1	6 920 :-
§ 3.10.1. Oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning, konstruksjon eller anlegg, herunder vesentlig endring eller reparasjon	1	17 300 :-
§ 3.2 Registreringsgebyr	1	2 600 :-
Totalt gebyr å betale		26 820 :-

Med hilsen

Hanne Cecilie Høgmo
Virksomhetsleder

Linn Sørensen-Ringi
Saksbehandler

Kopi til:
Ole Johansen
Shabana Malik
Bashir Sharifi

Vedlegg:

2_KORR_Annet_Reviderte opplysninger om planstatus og areal
3_SØK-DISP_Dispensasjonssøknad_Disp søknad
5_SØK-DISP_Dispensasjonssøknad_Svar_p_s_knad_om_dispensasjon_fra_byggegrense_R_de_kommune_fv_118_gnr_4_bnr_84_Solbakken_1_548347_1_A_2282542 (1)
Søknad om tillatelse i ett trinn - gnr 4 bnr 84 - Solbakken 1
2_KART_Situasjonsplan_Situasjonskart Scannet
3_TEGN_TegningNyFasade_Fasade nord og vest
4_TEGN_TegningNyFasade_Fasade sør og øst
5_TEGN_TegningNyPlan_Plan
6_KORR_KvitteringNabovarsel_Kvittering-for-nabovarsel-1-20260505-1310
7_ANKO_ErklæringAnsvarsrett_ErklæringOmAnsvarsrett-PRO-UTF_Dammyr bygg As
8_KORR_Nabovarsel_Nabovarsel-1-20260505-1310
12_Gjennomføringsplan_Gjennomføringsplan
Uttalelse fra Vann, avløp, vei og gatelys (VVA)

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

Opplysning til tiltakshaver og ansvarshavende:

- Vannmåler fås utlevert av Råde kommune v/ virksomhet teknisk. Sanitærøknad sendt via Entreprenørportalen må være godkjent før vannmåler utleveres.
- Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato, jf. pbl § 21-9. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken. Er tiltaket ikke satt i gang innen 3 år faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Fristene kan ikke forlenges, jf. pbl § 21-9 første ledd.
- Vi gjør oppmerksom på at dersom det under arbeidet med tilrettelegging av området treffes på automatisk fredede kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent sten etc., skal arbeidet stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om Kulturminner (Kulturminneloven) § 8, 2. ledd. Fylkeskonservatoren lover rask tilbakemelding og avklaring ved slike forhold.

Orientering om klageadgang

Klageorgan Enkeltvedtak fattet av Råde kommune kan påklages til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus v/juridisk avdeling, jf. forvaltningsloven § 28. Klagen skal sendes Råde kommune, Skråtorpveien 2 a, 1640 Råde, eller på epost til postmottak@rade.kommune.no.

Klagefrist Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet kom frem, jf. Forvaltningsloven § 29. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer for sent, kan Råde kommune se bort fra klagen. Det kan søkes om å få forlenget fristen, men da må man oppgi årsaken til dette, jf. forvaltningsloven §§ 29 og 31.

Klagens innhold Klagen må inneholde følgende, jf. forvaltningsloven § 32:

- hvilket vedtak det klages over
 - den eller de endringer som ønskes
 - eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- I tillegg bør man nevne de grunner klagen støtter seg til. Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføring av vedtaket Selv om det er klageadgang på et vedtak, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Førsteinstansen, klageinstansen eller annet overordnet organ, kan beslutte at vedtak likevel ikke skal iverksettes før klagefristen er ute eller klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42. Man kan søke om å få utsatt gjennomføringen av et vedtak til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke om oppsettende virkning av klagen), jf. forvaltningsloven § 42. Begrunnet søknad sendes til den etaten som er førsteinstans for vedtaket. En avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning Med visse begrensninger har en part rett til å se dokumentene i saken, jf. forvaltningsloven §§ 18 og 19. Parten må i tilfelle ta kontakt med Råde kommune. Man vil da få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om fremgangsmåten og reglene om saksbehandlingen.

Kostnader ved klagesaken En part kan kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, jf. forvaltningsloven § 36. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket, har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Det kan også søkes om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Klageinstansen eller partens advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Kostnader ved klagesaken Hvis man mener å ha vært utsatt for urett fra den offentlige forvaltnings side, kan man klage til Stortingets ombudsmann for forvaltningen (Sivilombudsmannen). Sivilombudsmannen kan ikke selv endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltning har behandlet saken, og om det er gjort eventuelle feil eller forsømmelser.