

Saksframlegg

Styre, utvalg, komité m.m.	Møtedato	Saksnr.
Samfunnsutvalget		

Saksbeh. LISOR Saksansv. Linn Sörensen-Ringi	Arkiv GBR- 092/609 ADR- Saltnesveien 289 B	Arkivsaknr. 26/4246
--	---	-------------------------------

Søknad om tillatelse i ett trinn og dispensasjon fra plankrav og krav til boligtype for oppføring av tomannsbolig - gnr 92 bnr 609 - Saltnesveien 289 B

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 avslås søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 2.2.2 bokstav a og d, samt § 1.2 om plankrav, for oppføring av tomannsbolig på eiendommen gnr. 92 bnr. 609, Saltnesveien 289 B.

Det legges særlig vekt på at den omsøkte bygningen, med to fulle etasjer, et langt sammenhengende bygningsvolum og lavt pulttak, ikke er tilstrekkelig tilpasset den omkringliggende småhusbebyggelsen. Hensynene bak tilpasningskravet og plankravet vurderes å bli vesentlig tilsidesatt dersom det gis dispensasjon.

Fordelene ved fortetting og etablering av en ekstra boenhet vurderes ikke som klart større enn ulempene ved den omsøkte utformingen. Vilårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er derfor ikke oppfylt.

Saksopplysninger

Saken gjelder søknad om dispensasjon i forbindelse med oppføring av en tomannsbolig på eiendommen gnr. 92 bnr. 609, Saltnesveien 289 B. Kommuneplanens arealdel § 2.2.2 åpner ved fortetting i eksisterende boligområder for oppføring av én enebolig. Ettersom det søkes om en tomannsbolig, er tiltaket avhengig av dispensasjon fra § 2.2.2 og fra plankravet i § 1.2.

Tiltaket omfatter en tomannsbolig i to etasjer med tilhørende carporter, parkeringsplasser, uteoppholdsarealer og terrengtilpasninger. Tomannsboligen består av to tilnærmet like boenheter samlet i ett bygningsvolum. Bygningen er utformet med to fulle etasjer og pulttak. Det er plassert én carport inntil hver av boligens kortsider.

Boligen er plassert sentralt på eiendommen. Adkomst, parkering og manøvreringsareal er lagt til den sørlige og østlige delen av tomten, mens hoveddelen av uteoppholdsarealene er lagt mot vest. Det er dokumentert mer enn 100 m² uteoppholdsareal for hver boenhet.

Eiendommen har et areal på 923 m² og ligger innenfor tettstedsgrensen for Saltnes. Den har adkomst fra en privat vei som er tilknyttet Saltnesveien.

Søknaden ble mottatt 20. januar 2026. Det er senere sendt inn søknad om dispensasjon fra kommuneplanens § 2.2.2 og plankravet i § 1.2. Saken er supplert i flere omganger, og det har vært dialog og avholdt møte med søker. Kommunen beklager at saken har hatt lang saksbehandlingstid.

Søker er orientert om administrasjonens foreløpige negative vurdering og er anbefalt å omprosjekttere tiltaket. Søker har likevel ønsket å opprettholde søknaden og få dispensasjonsspørsmålet avgjort på grunnlag av det foreliggende forslaget.

Søknaden omfatter også tillatelse til tiltak i ett trinn. I dette saksframlegget behandles kun søknaden om dispensasjon. Søknaden om tillatelse til tiltak behandles administrativt etter at dispensasjonsspørsmålet er avgjort.

Tiltakshaver: Malina Eiendomsutvikling AS

Eiendom: Gnr. 92 bnr. 609

Adresse: Saltnesveien 289 B

Tiltakets art: Nytt bygg

Byggets art: Tomannsbolig med tilhørende carporter og boder

Søknadstype: Tillatelse i ett trinn med dispensasjon



Figur 1. Sammenstilling av innsendte fasadetegninger som viser den omsøkte tomannsboligens utforming og takform.



Figur 2 Skråfoto som viser den aktuelle eiendommen og bebyggelsesstrukturen i nærområdet.



Figur 3 Flyfoto som viser den aktuelle eiendommen og den omkringliggende boligbebyggelsen. Eiendommen er markert med rød.

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Råde, vedtatt 7. desember 2023, og er avsatt til eksisterende boligbebyggelse. Eiendommen ligger innenfor tettstedsgrensen for Saltnes og inngår i et etablert boligområde.

Etter kommuneplanens arealdel § 2.2.2 bokstav a kan det ved fortetting innenfor tettstedsgrensen oppføres én enebolig. Videre følger det av bokstav d at ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende boligområder.

Kommuneplanens § 1.2 stiller krav om reguleringsplan. Etter § 1.2.1 bokstav a er oppføring av inntil én enebolig i eksisterende boligområder unntatt fra plankravet. Ettersom det omsøkte tiltaket gjelder en tomannsbolig, omfattes det ikke av unntaket.

Søker har søkt om dispensasjon fra § 2.2.2 som helhet, uten å angi de enkelte bokstavene. Søker har samtidig redegjort for blant annet bygningens volum, takform, fasader og arkitektoniske uttrykk. Etter en konkret vurdering mener kommunen at tiltaket ikke oppfyller tilpasningskravet i § 2.2.2 bokstav d. Dette ble også signalisert i møte med søker 13.08.2026. Dispensasjonssøknaden vurderes derfor opp mot både bokstav a og d.

Tiltaket er i samsvar med arealformålet boligbebyggelse, men krever etter dette dispensasjon fra § 2.2.2 bokstav a og d samt fra plankravet i § 1.2. Dispensasjonsspørsmålet gjelder boligtype, tilpasningen til det eksisterende boligområdet og om tiltaket kan avklares uten reguleringsplan.

Naboforhold

Tiltaket er nabovarslet i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-3. Det er mottatt merknader fra eiere av gnr. 93 bnr. 122, gnr. 92 bnr. 7, gnr. 92 bnr. 319 og gnr. 92 bnr. 267.

Merknadene gjelder i hovedsak økt trafikk, støy og slitasje på den smale private veien. Det vises også til at veien benyttes av myke trafikanter med tilknytning til kyststien. En av naboene er særlig bekymret for belastningen fra tungtransport og håndverkere i byggeperioden og forventer at veien vedlikeholdes under arbeidene.

Det er videre anført at tiltaket vil gi høyere utnyttelse og mer aktivitet enn en enebolig, og at tomannsboligen vil påvirke solforhold og utsikt. Det er også vist til at det ved fradelingen av eiendommen i 2004 skal ha blitt lagt til grunn at tomten skulle bebygges med en enebolig.

Søker viser til at trafikkøkningen vil være begrenset, at parkering og manøvrering løses på egen eiendom, og at tiltaket ikke utløser behov for nytt veisystem eller annen overordnet infrastruktur.

Merknadene om trafikk, støy, aktivitet, solforhold og utsikt inngår i vurderingen av dispensasjonssøknaden nedenfor.

Atkomsten til eiendommen går over privat vei. Det er ikke tatt stilling til om nødvendig veirett for den omsøkte bruken er dokumentert.

Tiltakshavers begrunnelse for dispensasjon

Søker begrunner dispensasjonssøknaden i hovedsak med følgende forhold:

- Eiendommen ligger innenfor tettstedsgrensen, er avsatt til boligformål og har en størrelse og utforming som gjør den egnet for tomannsbolig.
- Tiltaket gir to fullverdige familieboliger, med mulighet for inntil fire soverom i hver boenhet.
- Parkering, manøvreringsarealer og minimum 100 m² uteoppholdsareal for hver boenhet ivaretas på egen eiendom.
- Tiltaket gir en effektiv utnyttelse av eksisterende boligområde og teknisk infrastruktur uten at nye arealer tas i bruk.
- Pulttaket er valgt for å begrense bygningens samlede høydevirkning sammenlignet med en bygning i to etasjer med saltak.
- Søker viser til at vindusplassering, viste materialskifter og vertikale elementer bidrar til å dele opp fasadeflatene. Carportene er frittliggende og underordnet hovedbygningen.
- Området har variasjon i boligstørrelse, etasjeantall, takform og arkitektonisk uttrykk. Søker mener derfor at bygningen kan inngå som et moderne tilskudd uten å kopiere eksisterende bebyggelse.
- Tiltaket medfører etter søkers vurdering kun en begrenset økning i trafikk og aktivitet og utløser ikke behov for ny overordnet infrastruktur.
- Relevante planfaglige forhold er dokumentert gjennom søknaden og kan etter søkers vurdering avklares uten reguleringsplan.
- Søker har også opplyst at tiltakshaver er positiv til ytterligere bearbeiding av prosjektet dersom tomannsbolig som boligtype kan aksepteres.

Kommunedirektørens vurdering av dispensasjonssøknaden

Det følger av plan- og bygningsloven § 19-2 at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene.

Begge vilkårene må være oppfylt for at kommunen skal kunne gi dispensasjon. Kommuneplanens § 2.2.2 bokstav a og d ivaretar ulike hensyn og vurderes derfor hver for seg. Dispensasjonen fra plankravet i § 1.2 vurderes også særskilt.

Dersom det første vilkåret ikke er oppfylt, er det ikke rettslig adgang til å gi dispensasjon fra den aktuelle bestemmelsen. Fordelene og ulempene vurderes likevel subsidiært for å gi et fullstendig beslutningsgrunnlag.

Dispensasjon fra kommuneplanens § 2.2.2 bokstav a

Vesentlighetsvurderingen

Bestemmelsen begrenser fortetting i eksisterende boligområder til oppføring av én enebolig. Den skal sikre en forutsigbar boligstruktur og hindre at det gjennom enkeltdispensasjoner skjer en gradvis fortetting som skulle vært vurdert gjennom plan. Bestemmelsen skal også ivareta hensynene til utnyttelse, trafikk, parkering, uteoppholdsarealer og teknisk infrastruktur.

Tiltaket innebærer at det etableres to boenheter der kommuneplanen åpner for én enebolig. Antallet boenheter på eiendommen dobles, noe som gir høyere utnyttelse, mer trafikk og større aktivitet enn bestemmelsen legger opp til.

Eiendommen har et areal på 923 m², og det er vist at kravene til parkering og uteoppholdsarealer kan ivaretas. Dette viser at flere nødvendige funksjoner kan løses på egen eiendom, men endrer ikke at boligtypen er i strid med kommuneplanens uttrykkelige begrensning til én enebolig.

Det er også kommet flere nabomerknader om økt trafikk, støy og belastning på den smale private veien. Selv om tiltaket gjelder én eiendom, vil en dispensasjon kunne bidra til en gradvis endring av boligstrukturen dersom tilsvarende fortetting tillates på flere eiendommer.

Etter en samlet vurdering anses tiltaket å innebære et direkte avvik fra det sentrale innholdet i bestemmelsen. Hensynene bak § 2.2.2 bokstav a vurderes derfor å bli vesentlig tilsidesatt.

Det første vilkåret for dispensasjon er ikke oppfylt.

Fordeler og ulemper

Fordelene ved dispensasjonen er at det etableres en ekstra familiebolig innenfor tettstedsgrensen på en eiendom som allerede er avsatt til boligformål. Tiltaket gir en mer effektiv utnyttelse av eksisterende boligområde og teknisk infrastruktur uten at nye arealer tas i bruk.

Ulempene er at antallet boenheter på eiendommen dobles, med økt trafikk, støy og aktivitet som følge. Tiltaket fraviker kommuneplanens valgte ramme for fortetting og vil kunne gjøre det vanskeligere å opprettholde en forutsigbar boligstruktur dersom tilsvarende dispensasjoner gis på flere eiendommer.

At tomten har plass til parkering og uteoppholdsarealer, reduserer enkelte av ulempene, men oppveier ikke hensynet til at tettere boligstruktur skal avklares gjennom plan. Fordelene ved en ekstra boenhet og effektiv arealutnyttelse er generelle og gjør seg gjeldende i mange fortettingssaker.

Fordelene ved å gi dispensasjon fra § 2.2.2 bokstav a vurderes etter dette ikke som klart større enn ulempene. Det andre vilkåret for dispensasjon er ikke oppfylt.

Dispensasjon fra kommuneplanens § 2.2.2 bokstav d

Vesentlighetsvurderingen

Bestemmelsen krever at ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende boligområder. Formålet er å ivareta områdets karakter, bebyggelsens skala og forholdet mellom nye tiltak og de bygde omgivelsene.

Den omkringliggende bebyggelsen består i hovedsak av frittliggende boliger i én til halvannen etasje, med saltak eller valmtak og moderate bygningsvolumer. Det finnes en tomannsbolig om lag to eiendommer nordøst for den aktuelle tomten. Denne er utformet med saltak og fremstår som en bolig i halvannen etasje uten forhøyet veggliv. Takformen og etasjeutformingen har derfor større likhet med den øvrige småhusbebyggelsen i området enn det omsøkte tiltaket.

Da den omtalte tomannsboligen ble godkjent i 2009, var området omfattet av Kommunedelplan for Saltnesområdet, vedtatt 21. juni 2007. Eiendommen hvor tomannsboligen ligger, var avsatt til nåværende byggeområde for boliger. Planen hadde ikke den samme uttrykkelige begrensningen til én enebolig som dagens kommuneplan. Tillatelsen ble dermed gitt etter et annet plangrunnlag.

Den eksisterende tomannsboligen viser at boligtypen ikke er ukjent i området. Det avgjørende etter bokstav d er likevel den omsøkte bygningens konkrete volum og utforming.

Søker viser til at pulttaket begrenser bygningens samlede høydevirkning, og at vindusplassering, materialsifter og vertikale elementer bidrar til å dele opp fasadene. Det er også sendt inn illustrasjoner som viser bygningen i sammenheng med omkringliggende bebyggelse. Søker mener at områdets varierte boligstruktur gir rom for et moderne arkitektonisk uttrykk.

I denne etablerte og eldre delen av Saltnes er det særlig viktig at ny bebyggelse utformes med høy arkitektonisk kvalitet og bidrar positivt til stedets karakter. Dette innebærer ikke at ny bebyggelse må kopiere eksisterende boliger, men at volum, proporsjoner, takform, fasadeoppbygging, materialbruk og detaljering må bearbeides slik at tiltaket får en god sammenheng med omgivelsene.

Pulttaket gir isolert sett et lavere takvolum enn et saltak over to fulle etasjer. Tilpasningen må imidlertid vurderes ut fra bygningens samlede høyde, lengde, volum og arkitektoniske uttrykk. Det omsøkte tiltaket består av et langt og sammenhengende bygningsvolum i to fulle etasjer med lavt pulttak. Denne kombinasjonen er ikke representert i nærområdet.

De viste materialsiftene og vertikale elementene gir fasadene noe variasjon, men endrer i begrenset grad hovedinntrykket av bygningens skala og form. Tiltaket får dermed en karakter som skiller seg tydelig fra den omkringliggende småhusbebyggelsen.

Tiltaket vurderes etter dette ikke å være tilstrekkelig tilpasset det eksisterende boligområdet. Hensynene bak § 2.2.2 bokstav d vurderes å bli vesentlig tilsidesatt dersom det gis dispensasjon til tiltaket slik det er omsøkt. Det første vilkåret for dispensasjon er ikke oppfylt.

Selv om dette er tilstrekkelig til at dispensasjon ikke kan gis, vurderes fordelene og ulempene nedenfor for å gi et fullstendig beslutningsgrunnlag.

Fordeler og ulemper

Søker viser til at pulttaket begrenser bygningens samlede høydevirkning, og at vindusplassering, viste materialsifter og vertikale elementer bidrar til å variere fasadene. Det vises også til at området har en sammensatt bebyggelse, og at ny arkitektur ikke nødvendigvis skal kopiere eksisterende boliger.

Det er ikke det moderne uttrykket i seg selv som vurderes som en ulempe. Ny bebyggelse bør kunne representere sin egen tid, men må samtidig ha en arkitektonisk kvalitet og bearbeiding som bidrar positivt til det etablerte boligmiljøet.

I denne saken gir kombinasjonen av bygningens lengde, to fulle etasjer, lave pulttak og sammenhengende bygningsvolum et uttrykk som skiller seg tydelig fra hovedpreget i området. Den omsøkte utformingen vurderes derfor ikke å ha den nødvendige sammenhengen med områdets skala og steds karakter.

En dispensasjon til tiltaket slik det er utformet, vil svekke kommuneplanens krav om at ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende boligområder.

Etter en samlet vurdering er fordelene ved den valgte utformingen ikke klart større enn ulempene for områdets karakter og sammenheng.

Det andre vilkåret for dispensasjon er ikke oppfylt.

Dispensasjon fra plankravet i § 1.2

Vesentlighetsvurderingen

Plankravet skal sikre at utbygging vurderes gjennom en helhetlig planprosess. Formålet er blant annet å avklare bebyggelsesstruktur, utnyttelse, trafikk, teknisk infrastruktur, nabohensyn og tilpasning til omgivelsene, samt å ivareta offentlighet og medvirkning.

Tiltaket gjelder én tomannsbolig på en eiendom som allerede er avsatt til boligformål. Virkningene er i hovedsak lokale, og flere relevante forhold er dokumentert gjennom søknaden.

Tiltaket innebærer imidlertid både en annen boligtype og en annen bygningsmessig utforming enn det kommuneplanen åpner for uten reguleringsplan. Det er også kommet flere nabomerknader om blant annet trafikk, støy, økt utnyttelse og belastning på den private veien. Tiltaket reiser derfor spørsmål om boligstruktur, fortetting, trafikk, volum og tilpasning som plankravet skal sikre en helhetlig vurdering av. På denne bakgrunn vurderes hensynene bak plankravet å bli vesentlig tilsidesatt dersom det gis dispensasjon til tiltaket slik det er omsøkt.

Det første vilkåret for dispensasjon er ikke oppfylt.

Selv om dette er tilstrekkelig til at dispensasjon ikke kan gis, vurderes fordelene og ulempene nedenfor for å gi et fullstendig beslutningsgrunnlag.

Fordeler og ulemper

En fordel ved dispensasjon er at et avgrenset tiltak på én boligeiendom kan behandles uten en omfattende reguleringsprosess. Søknaden dokumenterer blant annet plassering, utnyttelse, parkering, uteoppholdsarealer, terreng, overvann og teknisk infrastruktur. Flere av tiltakets lokale virkninger kan derfor vurderes gjennom dispensasjons- og byggesaken.

Ulempen er at tiltaket gjennomføres uten den helhetlige vurderingen, offentligheten og medvirkningen som følger av en reguleringsprosess. Dette tillegges særlig vekt fordi tiltaket innebærer en tettere boligstruktur og en bygningsutforming som ikke er tilstrekkelig tilpasset området.

Forholdet til nasjonale og regionale interesser

Eiendommen er avsatt til boligformål og ligger i et etablert boligområde. Tiltaket innebærer ikke omdisponering av dyrket eller dyrkbar mark og berører ikke strandsonen, registrerte naturverdier eller andre kjente nasjonale eller regionale interesser.

Det vurderes derfor at nasjonale eller regionale interesser ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Avslaget er knyttet til hensynet til lokal bebyggelsesstruktur og tilpasning til det eksisterende boligområdet.

Kan skjønnet

Når vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, må kommunen vurdere om adgangen til å gi dispensasjon bør benyttes.

Etter vurderingene ovenfor kan kommunedirektøren ikke se at vilkårene for dispensasjon er oppfylt.

Søker har bedt om at det vurderes å gi dispensasjon med vilkår eller føringer om videre bearbeiding av prosjektet. Dispensasjonssøknaden må imidlertid vurderes på grunnlag av det konkrete tiltaket som er omsøkt. De endringene som vurderes nødvendige, gjelder sentrale deler av bygningens volum, etasjeutforming, takform og arkitektoniske uttrykk. Dette kan ikke ivaretas gjennom et avgrenset og tilstrekkelig presist vilkår, men forutsetter omprosjektering og en ny konkret vurdering.

På denne bakgrunn anbefales det at søknaden om dispensasjon avslås.

Vedlegg:	Tittel
Dok. dato	
1. 17.08.2026	Oppdatert følgebrev og søknad om dispensasjon 1708
2. 17.08.2026	Oppdaterte tegninger 17082026
3. 17.08.2026	Notat til Samfunnsutvalget 1708
4. 17.08.2026	Søknad om tillatelse i ett trinn - gnr 92 bnr 609 - Saltnesveien 289 B
5. 17.08.2026	Søknad om dispensasjon - Saltnesveien 289B
6. 17.08.2026	Saltnesveien 289B Supplering av søknad - gnr 92 bnr 609
7. 17.08.2026	2_SØK-DISP_Dispensasjonssoeknad_0_Søknad om dispensasjon - Saltnesveien 289B
8. 17.08.2026	3_KORR_KommentarNabomerknader_1_Kommentar til nabomerknader
9. 17.08.2026	5_KORR_Nabomerknader_3_Merknad-til-nabovarsel-1-20260222-EMIL-ANDREASSEN
10. 17.08.2026	6_KORR_Nabomerknader_4_Merknad-til-nabovarsel-1-20260220-ESPEN-ANDREASSEN
11. 17.08.2026	8_KORR_Nabomerknader_6_Merknad-til-nabovarsel-1-20260223-METTE-ANDREASSEN