

Radøy kommune
Avd. byggesak
Radøyvegen 1690
5936 Manger

RR Ulvatn Eiendom AS
Radøyvegen 1539
5936 Manger
Telefon: 952 40 841
Telefon kontor: 56 37 35 60

Deres ref:

Vår ref:
Johannes Skartveit Dale

Dato:
24.05.2019

Søknad om dispensasjon i Selfallet bustadfelt, felt B21, ved gnr. 45 bnr 68 i Radøy kommune

Saksforhold

Søker med dette om dispensasjon fra Reguleringsplan Gnr 45 Manger, bnr. 7 m.fl. Selfallet Plan ID 12602006000400 og fra kommuneplandel for Manger 2007-2019. Tiltakshaver er RR Ulvatn Eiendom AS og tiltaket består i oppføring av to tomannsboliger med tilhørende tilkomstvei samt opparbeiding av tomt.

Det er i føresegna til reguleringsplanen lagt opp til fortetting av felt B21, *4.12 For bustadfelt B1, B21, B22 og B23 kan fortetting skje*. Fortetting er i Kommunedelplan for Manger 2007-2019 definert som inn til to nye buenheter på eksisterende bebygd eiendom. Det er en eksisterende enebolig på gbnr 45/68, slik at etter planlagt utbygging vil det bli totalt 5 buenheter. Vi ønsker da en dispensasjon for fortetting av inn til fire nye buenheter på eksisterende bebygd eiendom.

I reguleringsplankartet er utnyttelsesgraden av felt B21 satt til TU= 25%. Planlagt utbygging vil gi en utnyttelsesgrad på 31 % BRA/ TU. Vi ønsker en dispensasjon for at en kan sette utnyttingsgraden til 35 % BRA/TU, dette slik at det er mulig å del inn fremtidige tomter på en hensiktsmessig måte innenfor utnyttingsgraden gitt i en dispensasjon.

Regelverk

Plan- og bygningsloven § 19-1 åpner for at kommunen kan gi dispensasjon. Vilkårene for å gi dispensasjon kommer nærmere frem av § 19-2 andre legg, første og andre punktum. *Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.*

Hva gjelder ordlyden blir det lagt opp til ei konkret vurdering i hver enkelt sak. I forarbeida blir det presisert at «Det må foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene» jf.Ot.prpr nr 32(2007-2008).



Grunner for å gi dispensasjon

Utnyttelsesgraden på 25% TU som er satt for felt B21 er lav sett opp mot hva som er generell praksis i Radøy kommunen og hva som er på andre tomter i samme reguleringsplan. I Kommuneplan for Radøy kommune 2011 – 2023 (Plan ID 12602008000300) blir det i punkt 2.6 Utbyggingsvolum, pbl § 11-9 nr 5 beskrevet en utnyttingsgrad hvor det ikke er reguleringsplan på 25 % BYA.

Om en beregner utnyttingsgraden i BYA kommer en frem til 23,6 % BYA, altså under kommuneplanen sin maks grense på 25 % BYA.

I gjeldene reguleringsplan har majoriteten av feltene en TU på 40 %. Dette gjør at tomten ikke vil skille seg ut i negativ retning hva gjelder utnyttingsgraden og muligheter på egen tomt.

Vi vil også nevne at det for felt B1 (gbnr 45/320) i samme reguleringsplan har blitt innvilget dispensasjon fra kravet om utnyttingsgraden.

I området med nærhet til Manger sentrum er det et ønske om fortetting. Gbnr 45/68 ligger fint til med gangavstand til Manger sentrum, det er derfor naturlig at denne eiendommen blir utnyttet til boliger. Eiendommen er en del av byggefeltet på Selfallet hvor det er etablert infrastruktur (veier, fortau, vann, kloakk, lekeplasser, oppholdsplasser) med den hensikt å utnytte eiendommene til boligbygging. Det er derfor allerede på plass god infrastruktur til å ivareta behovene som vil komme av en fortetting av boliger i feltet.

Vi vil også her nevne at Radøy kommune har gitt tillatelse til fortetting av felt B1 (gbnr 45/320) i samme reguleringsplan og med samme gjeldene kommunedelplan for Manger med fire nye boenheter.

Vi kan ikke se noen nevneverdige ulemper med å tillate noe av disse to dispensasjonene. Fordelene må derfor kunne sies å være klart større enn ulempene. Dei hensynene til utnyttingsgrad og fortetting blir ikke vesentlig tilsidesatt her.

Med vennlig hilsen



Johannes Skartveit Dale

Prosjekt-/ anleggsleder

E-post: johannes@runeulvatn.no

Mobil: 97 63 07 11

Telefon kontor: 56 37 35 60

