



Radøy kommune  
Avd. byggesak  
Radøyvegen 1690  
5936 Manger

**Arkoconsult AS**  
Postboks 103  
5291 Valestrandsfossen  
Telefon: 56 39 00 03  
Telefaks: 56 19 11 30  
E-post: [post@arkoconsult.no](mailto:post@arkoconsult.no)  
[www.arkoconsult.no](http://www.arkoconsult.no)

Dykkar ref:  
18/1767

Vår ref:  
Lena Lekve

Dato:  
27.11.2018

## **SØKNAD OM DISPENSASJON FRÅ PARKERINGSKRAV I PLAN VED GNR. 88 OG BNR. 103 I RADØY KOMMUNE**

### **Saksforhold:**

I høve søknad om løyve til tiltak ved gbnr. 88/103 i Radøy kommune, vert det med dette søkt om dispensasjon. Tiltakshavar er Bolig & Eiendom AS. Tiltaket gjeld nyoppføring av ein seksmannsbustad, med tilhøyrande parkeringsareal.

Eigedomen er regulert i reguleringsplan for Sæbø 88/1, planid 2017000100. Tiltaket skal utførast på felt B6, som er avsett til «konsentrert småhusbebyggelse», jf. reguleringsføresegnene § 4.1.7.

I høve oppføring av seksmannsbustad med tilhøyrande parkeringsareal, vert det søkt om dispensasjon frå følgande:

- Kommunedelplan for Radøy Sør okt. 3.1.2 om krav til parkering, der fleirmannsbustader kan ha parkeringsdekning på 1,6 bilar per bustadeining. Jf. Kommuneplanens arealdel 2011-2023 kt. 2.7.2, der minimum 5% av plassane skal vera utforma og reservert for rørslehemma.

Då det er avsett eit avgrensa areal som skal nyttast til parkering for den bestemte tomte, klarar ikkje tiltakshavar å oppfylle kravet om parkering for det tiltaket dei ynskjer gjennomført. Tiltaket kan oppfylle parkeringskravet i kommunedelplanen og kommuneplanen kvar for seg, men ikkje samla med krav om 1,6 plassar inkludert 5% avsett til rørslehemma. Sjå vedlagt situasjonsplan som syner 9 parkeringsplassar inkludert éin plass avsett til rørslehemma. Avviket frå kravet er på 0,6 plassar.

**Regelverk:**

Plan og bygningsloven § 19-1 opnar for at det kan gjevast dispensasjon. Dei nærare vilkåra går fram av § 19-2 andre ledd, fyrste og andre punktum. Fyrste punktum seier at dispensasjon ikkje kan gjevast dersom omsyna bak bestemmelsen det vert dispensert frå, eller omsyna i lovens formålsbestemmelse, blir "vesentlig tilsidesatt". Vidare må fordelane ved å gje dispensasjon vera "klart større" enn ulempene. Vilkåra er kumulative, dvs. at begge må vera oppfylt for at dispensasjon kan gjevast.

Når det gjeld ordlyden vert det lagt opp til at det må takast ei konkret vurdering av den enkelte sak. Dette vert underbygd av uttaler i forarbeida der det vert presisert at "det må foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene", jf. Ot. prp. nr. 32 (2007-2008).

**Grunnar for å gje dispensasjon:**

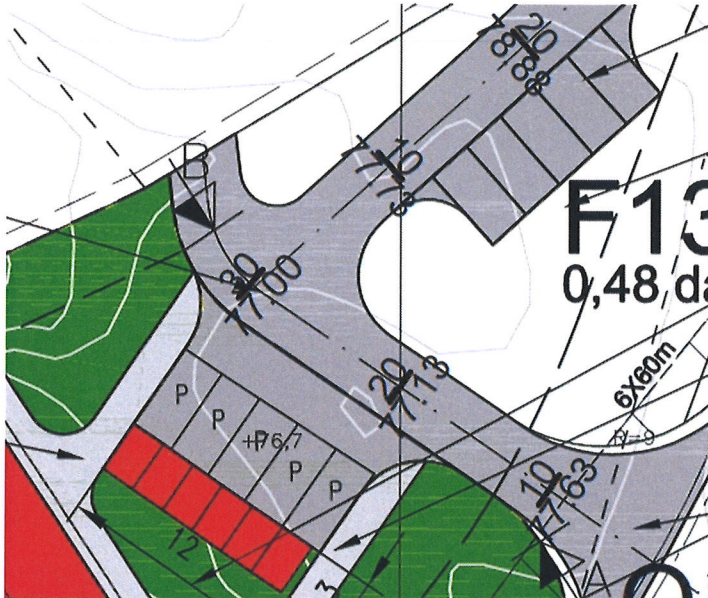
Reguleringsplanen seier ingenting om kravet til parkering, anna enn at felles parkeringsareal er lagt til felt F6 (sjå plankart), jf. reguleringsføresegn § 4.1.7. Etter samtale med plankonsulent er det ved utarbeiding av reguleringsplanen tatt utgangspunkt i parkeringskravet i kommuneplanens arealdel, altså 1,5 parkeringsplassar per bustadeining inkludert 5% avsett til parkering for rørslehemma.

Legg ein til grunn kommuneplanens arealdel 2011-2023 pkt. 2.7.2 med krav om 1,5 plassar per bueining inkl. 5% for rørslehemma, klarar ein oppfylle kravet til talet plassar på avsett areal.  $1,5 \text{ plassar} \times 6 \text{ bueiningar} = 9 \text{ plassar}$ . Sjå eksempel:





Om ein legg til grunn kommunedelplanen for Radøy Sør pkt. § 3.1.2 med parkeringskrav på 1,6 plassar, klarar ein også å oppfylle dette kravet på avsett parkeringsareal. 1,6 plassar x 6 bueiningar = 9,6 plassar. På avsett parkeringsareal får ein plass til 10 vanlege parkeringsplassar. Sjå eksempel:



Når kommunen likevel vel å supplere gjeldande reguleringsplan med parkeringskrav frå kommunedelplanen, og krav til rørslehemma i kommuneplanens arealdel, klarar ein ikkje å oppfylle dette samla kravet på avsett parkeringsareal.

Ordlyden i kommunedelplanen for Radøy Sør pkt. 3.1.2 om parkeringskrav er nokså knapp og seier ingenting om omsyna bak bestemmelsen. Det må likevel vera klart at omsynet til kravet om parkering er at kommunen skal kunne regulere kor parkering skal skje på eit bestemt område. I vårt tilfelle er det avsett eit bestemt område til parkering, og dette omsynet er soleis ivaretatt.

Vidare må omsyna bak parkeringskravet vera å hindre tilfeldig parkering langs veg og andre område, og dermed hindre farlege situasjonar i tilknytning til parkerte bilar og forbi-passerende trafikk og gåande. Ved å legge parkering til eit avsett areal slik som her, vil ein unngå slike situasjonar og omsynet bak parkeringskravet vil heller ikkje her vera sett til side.

Endeleg skal parkeringskravet i kommuneplanen om parkering for rørslehemma, sikre parkeringsplass for nettopp rørslehemma. Som vist i fyrste eksempel over, kan tiltakshavar oppfylle kravet om parkeringsplass avsett til rørslehemma, og omsynet bak denne del av bestemmelsen vert dermed ikkje sett til side om ein vel denne løysinga.

På bakgrunn av ovannemnte argumentasjon meiner me at omsynet bak bestemmelsen ikkje vert "vesentlig tilsidesatt" jf. pbl. § 19-2 andre ledd, fyrste punktum.

Ulempen ved å gje dispensasjon frå parkeringskravet er at det vil utgjere ein mangel på 0,6 parkeringsplassar totalt for heile tiltaket. 0,6 plassar kan ikkje seiast å vera eit stort avvik.

Fordelen med å gje dispensasjon frå parkeringskravet er at tiltakshavar faktisk får gjennomført det planlagde tiltaket. Den private byggjeinteressa vert lagt til grunn som ein fordel for å få gjennomført tiltaket, då tiltaket vil sikre tiltakshavar arbeid i ei lengre tid framover. Då tiltaket er eit større tiltak og tiltakshavar er ein større utbyggjar, er det likevel ikkje ei faktisk privat byggjeinteresse ved tiltaket. I Byggjeinteressa ligg ei interesse i å få gjennomført tiltaket for å kunne gje innbyggjarar og tilflyttande til kommunen moglegheit til å flytte inn i nye bustader med gode kvalitetar.

Vidare vert vist til illustrasjon i eksempel 1 over, med 9 parkeringsplassar inkludert avsett plass for rørslehemma. I vurderinga bak søknad om dispensasjon har tiltakshavar valt å legge vekt på å sikre parkeringsplass for rørslehemma, i motsetning til å sikre kravet om talet parkeringsplassar. Dette bør telja positivt i vurderinga.

Som fordel vert også nemnt at tiltaket vil sikre Radøy kommune og området på Sæbø seks nye bustadeiningar, som vil vera positivt for kommunen som ynskjer vekst og tilflytting.

På bakgrunn av ovannemnte argumentasjon meiner me at fordelene med å gje dispensasjon er «klart større» enn ulempen, jf. pbl. § 19-2 andre ledd, andre punktum.

Når omsynet bak bestemmelsen ikkje vert «vesentlig tilsedesatt» og fordelene er «klart større» enn ulempen, er vilkåra for dispensasjon oppfylt.

Konklusjon: Dispensasjon bør gjevast.

Med vennlig hilsen/Best Regards



**Lena Lekve**  
**Jurist, Byggesak**

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 95963006

Fax: +47 56191130

Epost: [lena@arkoconsult.no](mailto:lena@arkoconsult.no)



**arkoconsult**  
Arkoconsult AS