

RADØY KOMMUNE
Ave. 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
www.arkoconsult.no

Dykkar ref.:

Vår ref.:

Dato:

Nina Søvik Mjømen

10.02.2016

Søknad om dispensasjon frå TEK 10 og kommuneplanen sin arealdel i samband med tiltak ved gbnr. 19/5 i Radøy kommune.

I samband med søknad om bruksendring, tilbygg og fasadeendringar av gamle Risnes skule må det søkast dispensasjon frå TEK 10 og kommuneplanen sin arealdel. Tiltakshavar er Krzysztof Tomasz Dunaj. Tiltaket skal gjennomførast ved Gbnr. 19/5 i Radøy kommune.

Det skal ikkje installerast heis i eksisterande bygg og tiltaket er såleis i strid med TEK 10 § 12-3 (2). Eigedomen inngår ikkje i reguleringsplan og tiltaket er såleis i strid med plankravet som fylgjer av kommuneplanen. Vidare er tiltaket i strid med formålet for eigedomen som framkjem av arealplankartet. Ein søker dermed om dispensasjon frå fylgjande:

- 1) TEK 10 § 12-3 (2) og krav om heis for bygning med 3 eller fleire etasjar og meir enn 1 bustadeining.
- 2) Føresegnene til kommuneplanen sin arealdel § 2.1 og krav til reguleringsplan for tiltak som krev søknad og løyve etter plan- og bygningslova, samt ligg i område sett av til bygg- og anlegg.
- 3) Arealformål i kommuneplanen sin arealdel, der eksisterande bygg og deler av uteområdet er sett av til «andre typer bygninger og anlegg», medan det resterande uteområdet er sett av til LNF-formål.

Regelverk

Plan- og bygningslova § 19-1 opnar for at kommunen kan gje dispensasjon. Dei nærare vilkår framkjem av § 19-2 andre ledd, fyrste og andre punktum. Det fylgjer av fyrste punktum at dispensasjon ikkje kan gjevast dersom omsyna bak føresegna det skal dispenserast frå, eller omsyna i formålsføresegna, blir «vesentlig tilsidesatt». Vidare må fordelane ved å gje dispensasjon vere «klart større» enn ulempene. Vilkåra er kumulative og begge må såleis vere oppfylt for at dispensasjon kan gjevast.

Når det gjeld ordlyden blir det lagt opp til ei konkret vurdering av kvar enkelt sak. I forarbeida blir det 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 gi dispensasjon

- 1) *TEK 10 § 12-3 (2) og krav om heis for bygning med 3 eller fleire etasjar og meir enn 1 bustadeining.*

Omsyna bak krav til heis er blant anna å forhindre at det er for mange trapper opp til inngangsdør for kvar eining.

I tilfellet her er det tale om eit eksisterande bygg utan heis. Dette søker ein å få bruksendre til bustader. Det er som utgangspunkt vanskelegare å innfri krav til heis i eldre bygg som ikkje er dimensjonert for det, enn i nye bygg der heis er planlagd og prosjektert inn frå starten av. I tilfellet her ynskjer ein ikkje å gjere omfattande inngrep i den innvendige strukturen for å installere heis eller løfteplattform som er dimensjonert etter dagens krav. Dette ville også blitt uforholdsmessig kostbart sett i samanheng med at behovet for heis her ikkje er stort.

Kravet til heis gjeld bustadbygg på tre eller fleire etasjar med meir enn ei buening. I tilfellet her er det berre planlagt to einingar i eit bygg med 3 etasjar. Tiltaket utløyser dermed berre så vidt krav til heis. I tillegg må det nemnast at underetasjen ikkje har inngang direkte frå bakkeplan då den er delvis under planert terreng. Såleis blir avstanden frå bakkeplan og opp til kvar av leilegheitene si inngangsdør noko kortare enn talet på etasjar skulle tilsei.

Basert på argumentasjonen ovanfor finn vi at omsyna bak kravet til heis, ikkje blir ”vesentlig tilsidesatt” her. Vi ser heller ingen nemneverdige ulemper med tiltaket. Vi finn at fordelane er ”klart større” enn ulempene.

- 2) *Føresegnene til kommuneplanen sin arealdel § 2.1 og krav til reguleringsplan for tiltak som krev søknad og løyve etter plan- og bygningslova, samt ligg i område sett av til bygg- og anlegg.*

Plankravet skal sikre at bruk av areal, bygg og utbygging av eigedomar blir vurdert grundig, heilskapleg og overordna. Omsyna til offentlegheit, samråd og medverknad er viktige og blir betre ivareteke gjennom ein slik planprosess.

I denne saka vil ein plan ikkje føre til eit betre avgjerslegrunnlag. Dette er ikkje eit omfattande tiltak. Ser ein tiltaket opp mot tidlegare bruk av eigedomen, som var skule, så går ein her frå det meir til det mindre. Sjølv om skulen ikkje har vore i drift på lang tid er det likevel eit bygg det har vore ein del aktivitet i. Bygget har blant anna vore nytta til både bustad og møtelokale i dei seinare åra.

Bygget står der frå før og skal ikkje utvidast med unnatak av tilføyning av terrassar. Det skal heller ikkje oppførast nye bygg på eigedomen. Infrastrukturen eksisterer i området frå før. Eksisterande bygg er kopla til offentleg vassleidning og offentleg veg går like fram til eigedomen. Det vil verke mot si hensikt om ein no skal krevje full reguleringsplan for å få bruksendre eksisterande bygg. Dette vil vere meir tidkrevjande og dyrt enn tiltaket sitt omfang rettferdiggjjer.

I tillegg får naboane underretning om heile tiltaket gjennom nabovarsling. Gjennom nabomerknader får dei moglegheit til å uttale seg om tiltaket. Omsynet til offentlegheit blir såleis ikkje heilt tilsidesett.

Av fordelar må nemnast at tiltakshavar får utnytte eigendomen i tråd med si eigarinteresse. Eigar kjøpte den gamle skulen av kommunen, med den føresetnad å gjere den om til bustader. I tillegg får ein ei meir hensiktsmessig bruk av eit eldre bygg, som medfører at dette også blir sett i vesentleg betre stand enn om tidlegare bruk skal halde fram.

Det må til slutt nemnast at det er svært vanleg å ha unnatak frå det generelle plankravet for diverse tiltak på bebyggd eigedom. Dette gjeld likevel ikkje område for «andre typer bygninger eller anlegg», som ikkje er nemnd i kommuneplanen sine føresegner med unnatak av naust og småbåthamn. Det må likevel seiast at dette er eit tilfelle der krav om reguleringsplan ikkje gjer seg gjeldande i like stor grad som meir omfattande utbyggingsprosjekt i ubebygde område.

Basert på argumentasjonen ovanfor finn vi at omsyna bak plankravet, ikkje blir ”vesentlig tilsidesatt” her. Vi ser heller ingen nemneverdige ulemper med tiltaket. Vi finn at fordelane er ”klart større” enn ulempene.

- 3) *Arealformål i kommuneplanen sin arealdel, der eksisterande bygg og deler av uteområdet er sett av til «andre typer bygninger og anlegg», medan det resterande uteområdet er sett av til LNF-formål.*

Det har ved tidlegare høve vore søkt om dispensasjon frå arealformålet som er gjeldande for eigendomen. Dispensasjon vart gjeve den 25.04.2012. Det fylgjer ikkje av vedtaket når dette fell bort dersom tiltaket ikkje blir sett i verk, men vanleg praksis er 3 år frå vedtaksdato. Det har dessverre vore ein del problem undervegs som har ført til at byggesøknad ikkje har vorte sendt in. Derfor har dispensasjonssøknaden gått ut og det må i samband med byggesøknad søkast på nytt. Argumentasjonen blir likevel mykje den same som tidlegare, då det ikkje har skjedd endringar i dei faktiske tilhøva som skulle tilseie ei anna vurdering enn sist. Viser derfor til saksnr. 043/12.

Eksisterande bygg og parkering på terreng ligg innanfor område for «andre typer bygninger og anlegg», medan deler av uteareal og terrasse blir liggande i LNF-område. Ut i frå tidlegare gjeve dispensasjon er det noko uklårt kva formål det eigentleg vart gjeve dispensasjon frå.

Når det gjeld formålet «andre typer bygg og anlegg» er kommuneplanen sine føresegner taus, med unnatak av naust og småbåthamn. Då området her ikkje er avsett til nokon av delane, kan det synast uklårt kva type bygningar som fell inn under dette formålet. Område for bustadbygging er likevel eit eige formål under bygg og anlegg, og det kan dermed synast som om «andre typer bygg og anlegg» dermed er ein slags samlepost for det som ikkje er spesifikt nemnd. Ut over dette er det noko vanskeleg å legge til grunn eit konkret formål for eigendomen, når formålet varierer frå stad til stad innan same kategori.

Eigendomen ligg omkransa av store LNF-område og spreidde bustader. Den er heller ikkje avsett til offentlege formål. Såleis vil bustader vere naturleg på eigendomen og passe fint inn i området.

I tilfellet her skal underetasjen heller ikkje endrast på, og bruken blir tilsvarande den som har vore der tidlegare. Eksisterande skuleplass med tilhøyrande anlegg skal også behaldast. Såleis er ikkje bygget eit reint bustadbygg sjølv etter bruksendringa.

Når det gjeld den delen av eigedomen som er avsett til LNF-formål er dette i stor grad uteoppholdsareal og deler av terrasse. Inngrepa som her skal gjerast i terreng er minimale. Eigedomen er frå før ikkje eigna til gardsdrift og tiltaket vil ikkje medføre nedbygging av dyrka jord. Den er heller ikkje nytta til friluftsliv ut over det som måtte vere av leik og rekreasjon i samband med nytting av kjellarlokalet. Tiltaket medfører ikkje større hindringar for ålmenta enn det som måtte vere frå før på eigedomen.

Fordelen er her at tiltakshavar får nytte eigedomen på ein måte som er gunstig og økonomisk mogleg for han. Det er tidlegare gjeve dispensasjon frå formålet og tiltakshavar har såleis innstilt seg på dette. Vidare er det positivt for bygda å skape moglegheiter for tilflytting utan nedbygging av LNF område, då tiltaket her krev minimale endringar i eksisterande tilstand.

Basert på argumentasjonen ovanfor finn vi at omsyna bak arealformålet, ikkje blir "vesentlig tilsidesatt" her. Vi ser heller ingen nemneverdige ulemper med tiltaket. Vi finn at fordelane er "klart større" enn ulempene.

Med vennlig hilsen/Best Regards



arkoconsult
Fossen Senter, Postboks 103
5291 Valestrandsfossen
Org.nr. 997 089 782

Nina Søvik Mjømen
Jurist, Byggesak

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 99245581

Fax: +47 56191130

Epost: nina@arkoconsult.no



arkoconsult

Arkoconsult AS

Postboks 103, Fossen Senter

5291 Valestrandsfossen | NORWAY | www.arkoconsult.no