

Radøy kommune  
Teknisk forvaltning  
Radøyvegen 1690  
5936 Manger

Att:

Vår ref.: 7141 - B17001KK - Søknad om dispensasjon

Godvik den: 28.02.2017

**BRATTETAULE GÅRD AS  
BRUKSENDRING AV LÅVE TIL SELSKAPSLOKALE OG ETABLERING AV  
MARKTERRASSE INNENFOR 100 METERS BELTET PÅ GBNR 66/1 –  
BRATTETAULE GÅRD  
SØKNAD OM DISPENSASJON**

På vegne av tiltakshaver, søker Stracon AS om bruksendring fra låve til selskapslokale på overnevnte eiendom. Det søkes samtidig bygningsmyndigheten om tillatelse til oppføring av en markterrasse og én solterrasse med tilhørende leskur med et takutstikk. Det er kjent for bygningsmyndigheten at samtlige tiltak allerede er oppført av tidligere eier på eiendommen. Tiltakene vil imidlertid være avhengig av dispensasjoner. Henholdsvis; Bruksendring på låve vil være avhengig av dispensasjon fra gjeldende arealbestemmelser (Inf), markterrasse er plassert innenfor 100 meters beltet fra sjø, og vil dermed være avhengig av dispensasjon fra pbl §1-8, og solterrasse er avhengig av dispensasjon fra vegloven da denne kommer innenfor 50 meter fra fylkesveg. Det er innhentet løyve til dispensasjon fra byggegrense fra Statens vegvesen. Vedlegges søknad.

**Redegjørelse:**

Den aktuelle eiendommen ligger etter kommuneplanens arealbestemmelser i område for landbruk, natur og fritid (LNF), samt at den ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjø jfr. PBL § 1-8. Tiltakene vil dermed hver for seg være avhengig av dispensasjon fra gjeldende arealbestemmelser, plan- og bygningslovens bestemmelser vedrørende forbud mot tiltak langs sjø- og vassdrag, samt vegloven.

**Bruksendring låve:**

Låven har i lengre periode vært benyttet som selskapslokale. Det er tidligere gjort vedtak om midlertidige bruksendringer. Henholdsvis første gang 13.06.07, og siste gang 28.09.11

Bygningsmyndigheten er allerede kjent med at låven er ombygget ihh til tidligere gitte løyver. Omtalte løyver er imidlertid nå utgått, og det er ønskelig å etablere et permanent løyve til bruk som selskapslokale.

Det er fra kommunens side påpekt at låven aldri formelt er omsøkt fasadeendring på, dette søkes samtidig. For øvrig på det påpekes at endringer er gjort så lang tid tilbake (tidspunkt ukjent, før tidligere vedtak om bruksendring) at man ikke har noen referanser på opprinnelig utseende på låve.

**Markterrasse:**

Markterrasse er utført av tidligere eier, og anses av bygningsmyndigheten å være «oppført av nyere dato». Denne er i sin helhet oppført i tre og tiltaket anses som reversibelt ved behov for fremtiden. Størrelse på terrasse er 44,8 kvm. Tiltaket i seg selv er søknadspliktig på bakgrunn av gjeldene arealbestemmelser. Tiltaket ligger også innenfor 100 meter fra sjø, og vil dermed være avhengig av dispensasjon fra pbl § 1-8

**Solterrasse:**

Solterrasse med tilhørende leskur er også oppført av tidligere eier, men anses av bygningsmyndigheten å være «oppført av nyere dato». Byggverket er situert i bakkant av garasje på eiendommen. Tiltaket er søknadspliktig på bakgrunn av gjeldene arealbestemmelser, da denne ikke anses som å ikke være ett ledd i primærnæringen ihh til rettleder plan- og bygningsloven og landbruk pluss.

Tiltaket er også avhengig av dispensasjon fra byggegrense mot fylkesvei. Dette er innhentet fra Statens vegvesen og vedlagt søknad.

**Dispensasjon**

*Jf Pbl §19-2 «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. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.»*

Om man ser på helheten på bruket som har jultre-produksjon som primærnæring, vil ikkje disse endringane tilsidesette formålsbestemmelsene i særleg grad. Fordelene med dispensasjonene er klart større enn ulempene da inngrepene er i så liten skala, og det likevel vil det gjøre en kjempeforskjell for tiltakshavar å få formalisert de endringer og tiltak som tidligere er utført, samt få på plass en permanent bruksendring for låven. Denne er som nevnt blitt benyttet til selskapsformål i over 10 år på bakgrunn av midlertidige godkjenninger. Og det vil være en stor økonomisk belastning for tiltakshaver å tilbakeføre denne til en bruk som den ikke lenger tjener.

På bakgrunn av overnevnte argumentasjon og utredning bes det om at det gis dispensasjon fra gjeldende arealbestemmelser i kommuneplanens område for LNF, samt frå PBL §1-8 vedrørende forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag.

Vi håper med dette på en snarleg og positiv behandling.

Med vennlig helsing



Kristin Kjeilen

Kopi til

- ❖ Server/Arkiv
- ❖ Tiltakshavar