

Radøy kommune
Avd. byggesak
Radøyvegen 1690
5936 Manger

Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 Valestrandfossen
Telefon: 56 39 00 03
Telefaks: 56 19 11 30
E-post: post@arkoconsult.no
www.arkoconsult.no

Deres ref.:

Vår ref.:
Inge A. Johannessen

Dato:
28.3.2017

Søknad om dispensasjon i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak ved gbnr. 64/112 i Radøy kommune

Det søkes herved om dispensasjon i forbindelse med tiltak ved gbnr. 64/112 i Radøy kommune. Tiltakshavere er Harald og Signy Fotland.

Tiltaket består i oppføring av naust på hyttetomten. Eiendommen er underlagt plankravet, jfr. kommuneplanens pkt. 2.1. Videre er eiendommen regulert til fritidsboliger, jfr. kommuneplanens arealplankart. Det må derfor søkes dispensasjon fra følgende:

- *Kommuneplanens krav om reguleringsplan, pkt. 2.1*
- *Arealformålet i kommuneplanens arealdel - fritidsbolig*

Regelverk

Plan og bygningsloven § 19-1 åpner for at det kan gis dispensasjon. De nærmere vilkår fremgår av § 19-2 andre ledd, første og andre punktum. Første punktum sier at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir "vesentlig tilsidesatt". Videre må fordelene ved å gi dispensasjon må være "klart større" enn ulempene. Vilkårene er kumulative, dvs. at begge må være oppfylt for at dispensasjon kan gis.

Når det gjelder ordlyden legges det opp til at det må foretas en konkret vurdering av den enkelte sak. Dette underbygges av uttalelser i forarbeidene hvor det presiseres at "det må foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene", jf. Ot. prp. nr. 32 (2007-2008).

Plankravet

Plankravet skal sikre at bruk av arealer, bruk av bygninger og utbygging av eiendommer vurderes grundig, helhetlig og overordnet, hvor hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning blir ivaretatt.

I denne saken vil vi vise til at en plan ikke vil føre til et bedre beslutningsgrunnlag.

For det første vil oppføring av en naust ikke påvirke andre enn de som er direkte berørt, nemlig naboer. Hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning blir her ivaretatt gjennom nabovarsling.

For det andre viser vi til at det feltet er bygd ut med flere hytter og naust. Infrastruktur er allerede på plass.

Av andre argument kan vi vise til at eiendommen ikke ligger på areal som behøves til andre formål, eksempelvis næring, offentlige formål, allmenntilretteleggende formål eller grønne formål.

Basert på dette finner vi at de hensyn som ligger til grunn for plankravet, ikke blir vesentlig tilsidesatt i denne saken.

Av fordeler vil vi poengtere at tiltakshaver får utnyttet eiendommen i tråd med sin eierinteresse. Vi ser ingen nevneverdige ulemper med tiltaket. Når ulempene i så liten grad er til stede, bør byggeinteresse være tilstrekkelig til å si at fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene.

Arealformål

Hovedhensynet bak de planfestede arealformål er forutsigbarhet for hvilken type virksomhet eller bebyggelse som etableres på arealene, og den påvirkning og eventuelle ulemper dette kan medføre for omgivelsene og eksisterende infrastruktur, blant annet for trafikk, parkering, støy og offentlig tjenestetilbud.

Tomten er avsatt til fritidsbebyggelse. Det omsøkte tiltaket passer godt inn i denne rammen. Ved å tillate naustet vil utnyttelsen av hytten bli enda bedre og mer variert. Eiendommen vil favne flere interesser; både de som ønsker fint turterreng og opplevelser i skog og mark, samt de som ønsker å dyrke maritimt liv. Ettersom tomten ellers er bebygd i tråd med formålet, vil ikke naustet legge press på eksisterende infrastruktur eller skape et annet miljø i området enn forutsatt i plan. Tiltaket kan nærmest anses for å være fullt ut i samsvar med arealplanens intensjon da interessene bak tiltakene ofte er de samme; nemlig å dra nytte av båt – og friluftsliv.

Vi ser ingen større ulemper ved å tillatte dette. I tillegg til ovennevnte argumenter, mener vi at naustet fører til økt bruk og positiv utnyttelse av strandsonen. Det vil fortsatt være mer en god nok plass for publikum til ellers å nyttiggjøre seg strandlivets goder. Et enkelt naust vil ikke føre til endringer i så måte.

Med vennlig hilsen/Best Regards


Inge A. Johannessen
Jurist, Byggesak

Direkte: +47 96 39 00 03 Mobil: +47 97019880

Fax: +47 96 19 11 30

Epost: inge@arkoconsult.no