

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
www.arkoconsult.no

Deres ref:

Vår ref:
Tom Andre Sivertsen

Dato:
27.01.2014

Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Sæbø, gnr. 88 bnr. 91, Radøy kommune.

Bakgrunn:

I forbindelse med søknad om tiltak må det søkes dispensasjon. Tiltaket består i oppføring av ny tremannsbolig. Tiltakshaver er Trond Børresen

Det fremgår av reguleringsplanen at tillatt grad av utnyttning er 20 % BYA. I vår søknad innebærer tiltaket at felt B5 får en total utnyttelse på BYA: 22,4 %. BYA eksisterende bygg på tomten er hentet fra tidligere godkjent søknad.

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". Samtidig må fordelene ved å gi dispensasjon må være "klart større" enn ulempene.

Lovtekstens ordlyd legger med andre ord opp til at det må foretas en konkret vurdering av den enkelte sak.

Grunner for å gi dispensasjon:

Formålet med å regulere utnyttingsgrad har blant annet sammenheng med et ønske om å styre omfang og volum på bebyggelsen innenfor plan.

I denne saken vil vi først poengtere at det er snakk om en minimal overskridelse av utnyttingsgraden. Det er kun snakk om 2,4 % over hva som er regulert. Sammenholder man dette med at tomten B5 er regulert til "konsentrerte boliger" finner vi at dette taler for dispensasjon. Dersom det skal være mulig å utnytte tomten i samsvar med reguleringsplanens intensjon vil en minimal økning av utnyttingsgraden være det mest hensiktsmessige.

Videre vil vi fremheve at det tidligere er gitt tillatelse til oppføring av bygg med 4 leiligheter hvorefter den totale tomteutnyttelse ble 23,9 %, se saksnr. 07/774. Tanken var da at felt B5 skulle bestå av 3 rekker med 4 leiligheter i hver rekke. To av rekkene er allerede bygd, men den siste (rekke c) ble aldri igangsatt før daværende utbygger gikk konkurs.

Firma:
Arkoconsult AS

Forretningsadresse:
Fossen Senter

Postadresse:
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen

Foretaksregisteret:
Org. Nr: 997 089 782

Tiltakshaver har nå redusert tiltaket av hensyn til de to andre rekkene. Reduksjonen medfører at det blir snakk om mindre innsyn, samt at uteoppholdsarealet på B5 blir større. Planlagt tiltak består nå av 3 leiligheter og tilpasser seg fint den omkringliggende bebyggelse. Vi mener at hensynene som begrunner innregulering av utnyttelsesgrad, ikke blir vesentlig tilsidesatt i denne saken.

Som fordeler poengterer vi at tiltaket er et ledd i ferdigstilling av Sæbøtunet boligfelt. Det er ikke mye som gjenstår og både av hensyn til tiltakshaver i dette tilfellet, men også med tanke på beboerne som allerede har flyttet inn, er det hensiktsmessig å få ferdigstilt feltet som helhet. Dette for å få på plass forhold som sameier og avtaler rundt vedlikehold av veier, fellesarealer etc. For det spesifikke feltet B5 vil de ekstra leilighetene (her 3) også ville medføre en redusert kostnad til dekning av felleskostnader. Det er i saken for øvrig ingen andre dispensasjoner. Vi er innenfor byggegrensen, høyder etc.

Basert på det ovenfor nevnte finner vi at hensyene bak å regulere utnyttingsgraden, ikke blir vesentlig tilsidesatt i denne saken. Vi finner også at fordelene er klart større enn ulempene.

Dispensasjon bør gis.

Med venning til oss / Best Regards

Fossen Senter, Postboks 103
5291 Valestrandfossen
Org. nr. 997 089 782
Tom André Sivertsen
Jurist, Byggesak

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 92297292
Fax: +47 56191130
Epost: tas@arkoconsult.no



Arkoconsult AS
Postboks 103, Fossen Senter
5291 Valestrandfossen | NORWAY | www.arkoconsult.no