



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:
 27.12.2013

Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan på Sæbø, gnr. 88 bnr. 92, Sæbø, Radøy kommune.

Bakgrunn:

I forbindelse med søknad om tiltak må det søkes dispensasjon. Tiltaket består i oppføring av ny tomannsbolig. Tiltakshaver er Bolig og Eiendom AS. Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanens § 4.1.2.

Det fremgår av denne bestemmelsen at *"Det skal byggjast einbustader på tomtene"*. Ettersom dette tiltaket gjelder oppføring av tomannsbolig, søkes det dispensasjon.

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).

Grunner for å gi dispensasjon:

Formålet med å regulere antall boliger i plan er blant annet for å styre bebyggelsen internt i et boligfelt. Med å "styre" bebyggelsen tenker vi både på å kontrollere at antall boenheter ikke overskrider hva infrastruktur er dimensjonert til å tåle, samt at boligbebyggelsen innenfor planområdet får en helhetlig og harmonisk utforming.

I denne saken vil vi først poengtere at det kun er snakk om 1 ekstra enhet. Det er med andre ord ikke tale om en drastisk overskridelse av hva som er regulert. Dette vil ikke på noen som helst måte overskride hva vei og kloakkanlegg kan håndtere. Videre er tomten er stor. Dette tydeliggjøres gjennom at søknaden ikke er avhengig av andre dispensasjoner. Vi er fortsatt innenfor tillatt grad av utnytting. Det er også et stort og nyttbart uteoppholdsareal Selv om det ikke fremgår av reguleringsplanen hva uteoppholdsarealet skal være, fremgår det av

Firma:
 Arkoconsult AS

Forretningsadresse:
 Fossen Senter

Postadresse:
 Postboks 103
 5291 Valestrandsfossen

Foretaksregisteret:
 Org. Nr: 997 089 782

kommuneplanens bestemmelser at det i ”bustadområde skal...setjast av minimum 50 kvadratmeter felles leikeareal og uteoppfallsareal per bueining i område for frittliggjande bustader”. I foreliggende søknad er uteoppfallsarealet på ca. 250 m², altså 125 m² pr boenhet. Vi mener at tomten er godt egnet til oppføring av en tomannsbolig.

En tomannsbolig vil heller ikke stride mot den øvrige områdebebyggelse. Det er innenfor planen oppført både tremannsboliger, samt flere boliger i rekke. Vi mener at planlagt tiltak tilpasser seg den øvrige bebyggelse på en fin måte, både med tanke på estetikk og volum.

Avslutningsvis vil vi poengtere at feltet er tilnærmet ferdig utbygd. Tomten som nå omsøkes vil være blant de siste i feltet. Faren for presedens er således liten. Vi vil også fremheve at det er et påtrengende behov for å tiltrekke folk til kommunen. Gjennom foreliggende søknad har utbygger har et godt boligprosjekt på gang, og muligheten til å trekke unge folk og familier til regionen. Å kunne utnytte denne tomten til tomannsbolig vil derfor, etter vår mening, være i samsvar med overordnede kommunale planer og fortettingsstrategier.

Basert på det ovenfor nevnte finner vi at de hensyn som ligger til grunn for å regulere antall boenheter, ikke blir vesentlig tilsidesatt i denne saken. Videre er fordelene ved å gi dispensasjon klart større enn ulempene.

Konklusjon:

Dispensasjon bør gis.

Med vennlig hilsen/Best Regards

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

Tom Andre Sivertsen
Jurist, Byggesak

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



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