



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](mailto:post@arkoconsult.no)  
[www.arkoconsult.no](http://www.arkoconsult.no)

Deres ref:

Vår ref:  
Tom Andre Sivertsen

Dato:  
27.01.2014

### **Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Sæbø, gnr. 88 bnr. 93, Radøy kommune.**

#### **Bakgrunn:**

I forbindelse med søknad om tiltak må det søkes dispensasjon. Tiltaket består i oppføring av ny enebolig med garasje. Tiltakshaver er Øystein Marås.

Det fremgår av reguleringsplanen at tillatt grad av utnytting er 20 % BYA. I vår søknad er BYA: 24,41 %. Videre er byggegrense vist på plankartet. I foreliggende søknad er garasje plassert utenfor byggegrensen.

Det søkes dispensasjon fra følgende:

1. Utnyttingsgrad, jf. reguleringsbestemmelsene § 4.1.2.
2. Byggegrense, jf. plankart.

#### **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. Vilårene 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).

#### **Grunder for å gi dispensasjon:**

##### 1. Utnyttingsgrad

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 er det lagt stor vekt på å få til et bygg med både høy arkitektonisk verdi og funksjonalitet, samtidig som man ønsker holde seg innenfor den øvrige områdebebyggelse

med tanke på volum og omfang. Sammenholder man dette med at det er en liten overskridelse av utnyttingsgraden (4,41 %), mener vi det taler for dispensasjon. Vi mener også at 20 % BYA er lav utnytting når alt skal være på ett plan, som i denne søknaden. Ved å bygge på ett plan oppnår tiltakshaver gode løsninger for seg selv, men det er også skånsomt ovenfor naboer med tanke på innsyn, utsyn, utsikt etc.

Vi vil også poengtere at denne tomten er blant de siste tomter innenfor feltet. Som et ledd i å få ferdigstilt Sæbøtunet som boligfelt bør det gis tillatelse i denne saken.

Et annet argument for å tillate dispensasjon er at reguleringsplanen er utarbeidet av Cubus og stammer fra 2004. Etter den tid har eiendommen avgitt areal uten at dette gjenspeiles på plankartet. Det skjedde en arealoverføring i 2008 på 893,8 m<sup>2</sup>. Dvs. at eiendommen er blitt mindre enn hva som var tilfellet når utnyttingsgrad og tomteutnyttelse ble avgjort. Planlagt tiltak er derfor, etter vår mening, i tråd med den størrelsesorden og volumutnyttelse av tomten som hele tiden har vært intensjonen.

Avslutningsvis under dette punkt vil vi fremheve at det er åpnet i planen for andre tomter å ha høyere utnytting enn 20 %. Videre er gitt dispensasjon innenfor planen til overskridelse av grad av utnytting i andre saker. Vi mener likebehandlingsprinsippet taler for at det gis dispensasjon også i denne saken.

Basert på det ovenfor nevnte finner vi at hensynene som begrunner regelen om utnyttingsgrad ikke blir vesentlig tilsidesatt i denne saken. Videre er fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Dispensasjon bør gis.

## 2. Byggegrense

Bakgrunnen for å innta byggegrenser i plankart begrunnes blant annet med at man vil sikre lys, luft og åpenhet mellom bygg, samt en viss avstand mellom nabobebyggelse, se blant annet Direktoratets veileder til SAK10 § 6-3. Å ha en viss avstand mellom nabobebyggelse bygger igjen på brannvern hensyn.

Her er det snakk om oppføring av en garasje 1 meter fra eiendomsgrensen. For det første fremhever vi at det på nabotomten ikke er bebyggelse mot ny planlagt garasje. Garasjen vil dermed være mer enn 8 meter fra nærmeste nabobebyggelse og det vil ikke være konflikt med hensyn til lys, luft eller åpenhet mellom bygg. I den sammenheng vil tiltaket ikke tilsidesette de bakenforliggende hensyn på noen måte.

Vi mener også det er et poeng at plan- og bygningsloven åpner for å gi tillatelse til bygging nærmere eiendomsgrensen enn 4 meter når det gjelder oppføring av garasje, uthus og lignende mindre tiltak, jf. pbl. § 29-4 tredje ledd bokstav b. Selv om dette gjelder der byggegrense ikke er vist i plan, mener vi at åpningen taler for dispensasjon i denne saken. Med dette mener vi at de grunnleggende forutsetningene som ligger til grunn for bestemmelsen, og begrunnelsen for å tillate dispensasjon i denne saken, stort sett er de samme. Herunder poengterer vi hovedsakelig at garasje ikke er et bygg ment for opphold og at faren for skade på mennesker ved brann er således liten.

Som fordeler nevner vi at planlagt plassering av garasje er den som best tilpasser seg tomten og dens tilkomst via gbnr. 88/92. Dersom garasjen skal plasseres på en annen måte vil man være nødt til å bygge ned ytterligere av tomtens uteoppholdsareal. Vi ser ikke at det er hensiktsmessig.

Til sist henviser vi til det som ovenfor er nevnt under punkt 1. Det faktum at eiendommen er blitt mindre i forhold til opprinnelig plan tilsier at byggegrensen også setter ytterligere begrensning enn det som opprinnelig var tenkt. Ved å gi dispensasjon sikrer man en hensiktsmessig utnytting av eiendommen på tross av dette.

Basert på det ovenfor nevnte finner vi at hensynene som begrunner regelen om utnyttingsgrad ikke blir vesentlig tilsidesatt i denne saken. Videre er fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Dispensasjon bør gis.

Med Venlig 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](mailto:tas@arkoconsult.no)



**Arkoconsult AS**  
Postboks 103, Fossen Senter  
5291 Valestrandsfossen | NORWAY | [www.arkoconsult.no](http://www.arkoconsult.no)