

Radøy kommune
Byggesaksavdelingen

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:
Inge A. Johannessen

Dato:
08.03.2019

SØKNAD OM DISPENSASJON I FORBINDELSE MED TILTAK PÅ GBNR. 64/32 I RADØY KOMMUNE

I - Saksforhold

I forbindelse med en fremtidig søknad om tillatelse til tiltak må det søkes dispensasjon.

Tiltakshavere og søkere er Henning Dahl og Marianne Dame som også er hjemmelshavere til eiendommen.

Bakgrunnen for dispensasjonssøknaden er at eksisterende fritidsbolig samt kaianlegg, flytebrygge og grillhytte/anneks ikke tidligere er omsøkt og godkjent. I den forbindelse ønsker en nå å gjennomføre byggesøknadsprosess slik at eksisterende forhold blir godkjent.

Dispensasjonssøknaden gjelder de ovennevnte bygg/anlegg samlet.

II - Nærmere om de dispensasjonsutløsende forhold

Det er krav til reguleringsplan nedfelt i kommuneplanens arealdel (KPA). Området er ikke regulert, men avsatt til fritidsbebyggelse. Tiltak i området utløser således krav til dispensasjon fra plankravet.

Størrelsen på fritidsboligen overskrider de rammer som er angitt i KPA. Maks utbyggingsvolum er 150 kvm. inkl. to parkeringsplasser på 18 kvm. hver. Dette gir et tillat utbyggingsvolum på 114 kvm. BYA/BRA. I følge våre saksopplysninger er eksisterende fritidsbolig på 196 kvm. BRA. Således er tiltaket større en det som er lovlig.

Det søkes derfor om dispensasjon fra følgende:

1. *Plankravet, jfr. KPA pkt. 2.1*
2. *Utbyggingsvolum, jfr. KPA pkt. 2.6*
3. *Byggeforbudet i strandsonen – overskridelse av byggegrense angitt i plankart*

En ønsker med disse dispensasjonene å sikre at eksisterende tiltak kan godkjennes slik bygget.

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 være «klart større» enn ulempene. Vilkårene er kumulative, dvs. at begge må være oppfylt for at dispensasjon kan gis.

Grunner for å gi dispensasjon

Vi har delt vår begrunnelse opp for hvert enkelt forhold det søkes dispensasjon fra. Fordelsvurderingen er felles og kommer til slutt.

1. Plankravet

Det følger av KPA pkt. 2.1 at det er krav til reguleringsplan. 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. Plankravet skal sikre at bruk og utbygging skjer forsvarlig ut fra rammer som fastlegges av de folkevalgte organer.

I denne saken kan vi ikke se at opprettholdelse av plankravet vil sikre kommunen noe bedre beslutningsgrunnlag. Først og fremst fordi tiltaket for lengst er gjennomført og en allerede vet de langsiktige konsekvensene av det. Dernest fordi naboene allerede har innrettet seg etter tiltaket. Oss bekjent er det heller ingen konkrete merknader mot tiltaket. Når det således kun er tale om å opprettholde dagens tilstand, bør det kunne gis dispensasjon fra dette punktet.

Vi tillater oss også å vise til øvrige byggesaker i området, f. eks. sakene 14/3114, 15/898 og 16/676. I alle disse sakene er det gitt dispensasjon fra plankravet. Likebehandlingshensyn tilsier at det også må gis i denne saken.

Etter dette kan vi ikke se at de hensyn som ligger bak plankravet blir vesentlig tilsidesatt.

2. Byggeforbudet i strandsonen

Formålet med å regulere strandsonen er å sikre allmennhetens rett til fri ferdsel og friluftsliv ved kysten. Videre er det for å bevare og beskytte plante- og dyreliv, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008).

I denne saken er det tale om legalisering av eksisterende forhold. Dette er et område som allerede er privatisert og hvor det ikke er naturlig med noen ytterligere fri ferdsel. Rent faktisk vil det ikke skje noen endringer i området med tanke på ytterligere privatisering og således vil det heller ikke skje noen forverring opp mot de hensyn bestemmelsene strandsonevernet skal ivareta. Allmennhetens tilgang vil verken bli bedre eller verre om en tillater tiltaket. Det må videre minnes om at eiendommen er avsatt til fritidsformål. Det kan derfor ikke være upåregnelig at det gjennomføres tiltak i forbindelse med, og i umiddelbar nærhet til sjø.

Vi mener at så lenge tiltaket har en naturlig sammenheng med fritidsformålet, bør en legge listen lavere med hensyn til å gi dispensasjon.

Til støtte for dispensasjon viser vi til vedtak i sak 14/3114 der det ble gitt dispensasjon fra plankravet. Hensynet bak plankravet sammenfaller dels med de hensyn som ligger bak byggeforbudet i strandsonen. Som kommunen selv skriver:

«Ved handsaming av dispensasjonssøknaden skal det vurderast om dei omsyna som ligg bak bygge- og deleforbodet vert vesentleg tilsidesett. Det er omsynet til natur- og kulturmiljø, landskap, friluftsliv og tilgjenge for ålmenta som er vurderingstema.» (...)

«Slik kommunen vurderer det vert ikkje føremålet med lova og kommuneplanen vesentleg sett tilside om ein gjev løyve til bygging som omsøkt.» (...)

Det skrives videre:

«Arealet som omsøkt er allereie delvis bebyggt og privatisert. Nye tiltak her vil ikkje komme i konflikt med landskapsomsyn og vil endre kulturlandskapet.

Ved dispensasjonssøknadar skal ein ta omsyn til friluftsliv og tilgjenge for ålmenta. Omsøkt areal er nok ikkje nytta aktivt til friluftsliv og omsøkt tiltak er difor ikkje til hinder. Ålmenta vert stengt ute frå arealet om det vert gjeve løyve til bygging her, men tilgjenge er ikkje å sjå som interessant eller naudsynt. Tiltaket vil såleis ikkje ha negativ innverknad på landbruksinteresser, natur eller friluftsliv, og vil ikkje koma i konflikt med allmenn ferdsle i området.»

Basert på kommunens egen argumentasjon vil det omsøkte tiltaket ikke medføre en form for privatisering som kommer i konflikt med de hensyn som lovverket skal ivareta. Området er som ovenfor nevnt allerede privatisert og det er ikke naturlig for andre enn beboerne i området å benytte seg av det. Dette må også gjelde i vår sak. Det kan i denne forbindelse også vises til at det i løpet av de par siste år har vært gitt flere tillatelse til fradeling av tomter i området. Dette viser at kommunen i praksis legger opp til en ytterligere privatisering av området. Således passer det omsøkte tiltak godt inn i denne utviklingen.

Kaianlegg og flytebrygge er oppført direkte i tilknytning til sjø/i sjø. Her er det snakk om maritime byggverk/anlegg som har sin funksjon i strandsonen og som nødvendigvis må bygges i strandsonen. Disse tiltakene gir heller ingen ytterligere privatisering av området rundt fritidsboligen. Det er som tidligere nevnt, ikke naturlig for andre enn eierne å benytte seg av området for ilandstigning. Det finnes nok av andre steder i området hvor man kan legge til. Dersom noen likevel skulle ønske å legge til her, vil en utbedret kai uansett forenkle tilkomsten. Vi mener således at tiltaket ikke vil stride mot allmennhetens rett til fri ferdsel og friluftsliv ved kysten.

Vi ser heller ikke at tiltakene vil stride mot det å bevare og beskytte plante- og dyreliv. Det er, så vidt vi kan se, ikke registrert noen truede dyrearter eller verneverdige naturtyper i sjø i området, jf. miljøstatus.no. I alle tilfeller er det som omsøkes her, som ovenfor nevnt,

maritime bygg. Det er ikke snakk om flere boenheter eller lignende som vil medføre økt utslipp eller andre forhold som vil kunne påvirke faunaen.

Vi kan derfor ikke se at en dispensasjon vil medføre at hensynene bak strandsonevernet blir vesentlig tilsidesatt i denne saken.

3. Utbyggingsvolum

Bakgrunnen for å sette begrensninger på utbyggingsvolum er å sikre at bygg ikke bli for store i forhold til tomtens størrelse og omgivelsene, samt sikre tilstrekkelig avstand, lys og luft mellom bygg.

Den prosentvise utnyttingsgraden på tomten er liten. Selv om regelen i KPA ikke er relativ, bør det ses hen til tomtestørrelsen i denne saken. Fritidsboligen utgjør ca 7 % av tomtearealet. I tillegg kommer nausthus og kai samt grillhytte. Reguleringsplaner opererer ofte med langt høyere utnyttingsgrad, gjerne opp mot 30-40% BYA/BRA. En kunne her argumentere for at hensynene bak reglene for utnyttingsgrad ikke blir vesentlig tilsidesatt da størrelsen på eiendommen langt på vei sikrer tilstrekkelig lys, luft og avstand mellom byggene i området.

Det at bygget ligger på en høyde, kan i mange tilfeller være en ulempe for omgivelsene. I denne saken vil ikke bygget i seg selv medføre noen ulempe for naboene. Det er i så fall eiendommen i seg selv som gir redusert lys og luft til nabohyttene. Det er altså ikke det omsøkte tiltak som kommer i konflikt med disse hensyn.

Det er nærmere førti år siden fritidsboligen fikk sin nåværende form. Jo lenger tiden går, dess høyere bør toleransegrensen være for hva man tillater. Videre bør en se hen til at det ikke er dokumentert at det var motforestillinger mot bygget når det ble oppført. Naboene synes således å ha akseptert og innrettet seg etter de faktiske forhold. Det minnes også om at det allerede i 1965 stod to bygg på tomten, i tillegg til naust.

Fordelene ved å gi de nevnte dispensasjoner

Fordeler med å dispensere fra tiltakene er at eksisterende forhold blir legalisert og en trenger ikke gjøre reverserende, potensielt skadelige inngrep i eksisterende situasjon. Ulempene vil være fare for ytterligere privatisering, men dette faller i praksis bort ettersom det kun er tale om legalisering. Den faktiske privatiseringsgraden endrer seg derfor ikke. I denne forbindelse vises det til kommunal praksis i andre byggesaker, som nevnt over.

Et annet vesentlig poeng, er at det å pålegge tilbakeføring av et tiltak etter så lang tid er en vesentlig ulempe i seg selv, særlig for tiltakshaver, men også for omgivelsene, da en slik gjennomføring vil medføre unødige fysiske inngrep og støy i nærområdet. Fordelen ved å la dagens situasjon forbli uendret synes å være meget fremtredende i denne saken. Dertil kommer også at bygget vil miste mange av sine kvaliteter ved en tilbakeføring til tilstanden i 1965. I og med at de faktiske forhold ikke er 100% avklart knyttet til hva som faktisk er behandlet av kommunen, bør tvilen komme tiltakshaver til gode.

Videre får eier utnyttet tomten i tråd med sin eierinteresse. Ved å kreve tilbakeføring, påføres tiltakshaver et vesentlig økonomisk tap og en påfører bevisst skade på eiendommen for store verdier. Slike konsekvenser er ingen fordel for noen. Det er heller ikke i det offentlige interesse å fremkalle en slik situasjon.

Basert på argumentasjonen ovenfor, mener vi at en dispensasjon ikke vesentlig tilsidesetter de hensyn som de ulike regelverk skal beskytte. Fordelene er større enn ulempene. Vilåårene for dispensasjon er oppfylt.

Med vennlig hilsen

Inge A. Johannessen, Postboks 103
Jurist, Byggesak, Fossen Senter, Valestrandsfossen
3291, Arkoconsult nr. 918 269 665
 Arkoconsult AS