

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

Dykkar ref:
18/1767

Vår ref:
Lena Lekve

Dato:
29.04.2019

**SØKNAD OM DISPENSASJON FRÅ TEK17 § 8-5 OM KRAV TIL
GANGTILKOMST TIL BYGNIGN MED BUEINING, VED GNR. 88 OG BNR. 103 I
RADØY KOMMUNE**

Saksforhold:

I høve søknad om løyve til tiltak ved gbnr. 88/103 i Radøy kommune, vert det med dette søkt om dispensasjon. Tiltakshavar er Bolig & Eiendom AS. Tiltaket gjeld nyoppføring av ein seksmannsbustad.

Eigedomen er regulert i reguleringsplan for Sæbø 88/1, planid 2017000100. Tiltaket skal utførast på felt B6, som er avsett til «konsentrert småhusbebyggelse», jf. reguleringsføresegnene § 4.1.7.

I høve oppføring av seksmannsbustad, vert det søkt om dispensasjon frå følgande:

- TEK17 § 8-5 om gangtilkomst til bygning med bueining.

Regelverk:

Plan og bygningsloven § 19-1 opnar for at det kan gjevast dispensasjon. Dei nærare vilkåra går fram av § 19-2 andre ledd, fyrste og andre punktum. Fyrste punktum seier at dispensasjon ikkje kan gjevast dersom omsyna bak bestemmelsen det vert dispensert frå, eller omsyna i lovens formålsbestemmelse, blir "vesentlig tilsidesatt". Vidare må fordelane ved å gje dispensasjon vera "klart større" enn ulempene. Vilkåra er kumulative, dvs. at begge må vera oppfylt for at dispensasjon kan gjevast.

Når det gjeld ordlyden vert det lagt opp til at det må takast ei konkret vurdering av den enkelte sak. Dette vert underbygd av uttalar i forarbeida der det vert presisert at "det må foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene", jf. Ot. prp. nr. 32 (2007-2008).

Grunnar for å gje dispensasjon:

I TEK17 § 8-5 (1) går det fram at gangtilkomsten til ein bygning skal vera trinnfri, jf. bokstav a, og ha stigning som ikkje er brattare enn 1:15, jf. bokstav b.

Omsynet bak bestemmelsen om trinnfri tilkomst er å opprette tilkomstforhold som er «brukbare for flest mulig», jf. vegleiing til § 8-5 (1) a).

Kravet om trinnfri gangtilkomst er oppfylt for alle seks bueiningar. Det er ingen trapper eller rampar frå bakkeplan til inngangsdøra. Omsynet bak bestemmelsen i bokstav a, vert soleis ikkje «vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2, andre ledd, fyrste punktum.

Det er ikkje skildra konkrete omsyn bak bestemmelsen om stigningsforhold, men det må vera naturleg å legge til grunn at omsynet også her er brukbarheit for «flest mogleg».

Kravet om stigning er oppfylt for dei tre bueiningane i 1.etg. som har tilkomst frå bakkeplan ved parkeringsplass mm. Kravet om stigningsforhold er dermed oppfylt for 50% av bueiningane. Ein vil ikkje klare å oppfylle kravet til stigning for dei tre bueiningane i underetasjen. På grunn av høgdeforskjellen på tomta, vil gangvegen til kjellarplanet ha ei stigning på ca. 1:6.

Som det går fram i vegleiinga er omsynet bak bestemmelsen at ein skal opprette tilkomstforhold som er brukbare for flest mogleg. Ordlyden gjev rom for tolking i den grad det kan stillast spørsmål til kva som ligg i «flest mogleg»? Det må vera klart at ordlyden ikkje inkluderer brukbarheit for alle. Rullestolbrukarar og andre rørslehemma, kan difor haldast utanfor bestemmelsen. Når omsynet er at flest mogleg skal kunne bruke gangtilkomsten, må det vera tilstrekkeleg at nettopp dei aller fleste vil kunne nytte denne tilkomsten som er brattare enn minstekravet.

På bakgrunn av ovannemnte argumentasjon meiner me at omsynet bak bestemmelsen ikkje vert "vesentlig tilsidesatt" jf. pbl. § 19-2 andre ledd, fyrste punktum.

Tiltaket vil i seg sjølv oppfylle alle krav til tilgjengeleg bueining og universell utforming etter gjeldande teknisk forskrift. Tiltaket vil soleis får svært gode kvalitetar.

Som eit alternativ til søkte løysing av tiltaket, kunne ein valt å ha felles inngangsparti for dei seks bueiningane. Med felles inngangsparti i fyrste høgda og innvendige trapper ville ein ha oppfylt kravet om stigningsforhold for gangtilkomsten. Ein vurderer likevel dette til å vera ei sær sårlegare løysing med tanke på tilkomst til eigen bueining, og meiner ein litt brattare utvendig tilkomst vil vera ei mykje betre løysing for den enkelte brukar.

Som fordel for tiltaket vert framhevja at tiltakshavar får gjennomført eit tiltak som vil vera tilpassa både rørslehemma og andre. Tiltaket vil ha tre bueiningar med trinnfri tilkomst frå parkeringsplass, godt eigna for rørslehemma. Vidare vil dei tre bueiningane på kjellarplanet også ha trinnfri tilkomst, men med ein litt brattare gangveg enn kravet tilseier.

Den private byggjeinteressa vert også lagt til grunn som ein fordel for å få gjennomført tiltaket, då tiltaket vil sikre tiltakshavar arbeid i ei lengre tid framover. Då tiltaket er eit større tiltak og tiltakshavar er ein større utbyggjar, er det likevel ikkje ei faktisk privat byggjeinteresse ved tiltaket. I Byggjeinteressa ligg også ei interesse i å få gjennomført tiltaket for å kunne gje innbyggjarar og tilflyttande til kommunen moglegheit til å flytte inn i nye bustader med gode kvalitetar.

Me vil også nemne at tilkomstforholda på tomta er avgrensa til det som er regulert og vist i gjeldande plankart kva gjeld avkøyrsel og tilkomst. Det er regulert og fastsett bestemte areal til parkering, og det er difor den einaste naturlege løysinga at gangtilkomst skjer frå parkeringsplassen. Dei tre bueiningane på fyrste plan vil ha trinnfri tilkomst frå parkeringsplassen. Dersom kravet til stigningsforhold skulle vore tilfredsstilt for leilegheitene på kjellarplanet måtte desse også hatt køyretilkomst. Det legg ikkje reguleringsplanen opp til. Eventuell gangveg som må til for å tilfredsstille kravet til stigningsforhold måtte ha vore dobbel så lang som vist på vedlagt situasjonsplan, og måtte då ha nytta delar av naboeigedomen sitt areal. Dette er ikkje aktuelt. Det vil vera svært uheldig for tiltakshavar om dei ikkje får gjennomført tiltaket på bakgrunn av manglande oppfylling av stigningskravet for delar av tiltaket. Fordelen med å få dispensasjon til å få gjennomført tiltaket må soleis kunne seiast å vera svært stor.

Me ser ingen ulemper med å gje dispensasjon og løyve til tiltaket.

På bakgrunn av ovannemnte argumentasjon meiner me at fordelene med å gje dispensasjon er «klart større» enn ulempen, jf. pbl. § 19-2 andre ledd, andre punktum.

Når omsynet bak bestemmelsen ikkje vert «vesentlig tilsedesatt» og fordelene er «klart større» enn ulempen, er vilkåra for dispensasjon oppfylt.

Konklusjon: Dispensasjon bør gjevast.

Med vennlig hilsen/Best Regards

Lena Lekve
Jurist, Byggesak

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 95963006
Fax: +47 56191130
Epost: lena@arkoconsult.no

 **arkoconsult**
Arkoconsult AS