

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:
30.09.2019

SØKNAD OM DISPENSASJON - GBNR. 96/28 I RADØY KOMMUNE

Saksforhold

Det søkes med dette om dispensasjon i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak på gbnr. 96/28 i Radøy kommune.

Tiltakshavere er Arve Gjellesvik og Janne Pletten som også er hjemmelshavere til eiendommen.

Bakgrunnen for dispensasjonssøknaden er et ønske om å endre bruken av eiendommen som i dag er avsatt til næringsformål, til privatbolig. Ettersom eiendommen er avsatt til næringsformål i plan, må det søkes om dispensasjon fra arealformål til bolig.

Videre anses det nødvendig å dispensere fra byggegrense mot sjø, pga. endret bruk.

Etter dette søkes det således om dispensasjon fra følgende forhold:

- Arealformål, jfr. reguleringsplanens arealplankart
- Byggegrense mot sjø, jfr. KPA pkt. 2.5

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.

Bakgrunn:

Tomten ble i sin tid regulert til næringsformål med bakgrunn i et ønske om å tilby konferanse –og overnattingsmuligheter for næringsliv og turister. Målsettingen var å gjennomføre dette ved bruk av boenheter som representerte gammel byggeskikk i kystkulturen på Radøy.

Per i dag er næringsvirksomheten ikke lenger ønskelig. Eier ønsker på sikt å selge. I den forbindelse er det mest naturlig å selge tomten med boligformål. Dette gir best økonomisk gevinst og er den mest naturlige utnyttelse av eiendommen slik situasjonen er i dag.

Dispensasjon fra arealformål:

Bakgrunnen for fastsatte arealformål i reguleringsplan, er forutsigbarhet knyttet til utnyttelse og bruk av et bestemt areal innenfor et avgrenset område.

Vi mener det er mange gode grunner for å tillate en slik bruksendring fra næring til boligformål.

For det første fordi bygget er i meget god teknisk stand og i stor grad i samsvar med TEK17. Planløsningen inneholder alle de funksjoner og kvaliteter som er nødvendige for at det skal kunne brukes som boenhet. Det vises i denne forbindelse til godkjente plantegninger. Her er det vist soverom, kjøkken, oppholdsrom og bodplass/disponibelt areal. Dagens planløsning er altså godt tilpasset de krav som stilles til bolig og det er i utgangspunktet ikke nødvendig å gjøre fysiske endringer for å tilpasse bygget nytt formål.

Det kan også argumenteres for at bygget allerede er godkjent til boligformål ettersom det inneholder rom som i seg selv er ment til varig opphold (overnatting). Det vil i praksis derfor ikke medføre store endringene dersom en godkjenner bygget til privatbolig. Forskjellen vil være at det er faste personer som overnatter i motsetning til ulike gjester av konferansesenteret. Dette må også sies å være en fordel, da naboer i området har faste folk å forholde seg til. Dette i seg selv er et sterkt argument for å tillate bruksendring.

Videre er tomten på vel ett mål og klarer krav til uteoppholdsareal og parkering. Det vises til at det er en stor parkeringsplass på fellesarealet. Tomten har parkeringsrett. Utearealet er betydelig med gode kvaliteter, se fellesareal i plan (F2). Disse kvalitetene videreføres slik de er i dag.

Til sist vil vi nevne at nabobebyggelsen består av privatboliger, både i og utenfor planområdet. Det er derfor ikke unaturlig at omsøkte tomt gjøres om til en boligtomt. I denne saken betyr det at det ikke vil skje store omveltninger i nærmiljøet for de som bor der. Tvert imot vil f. eks. den samlede trafikkmengden bli redusert ettersom all trafikk knyttet til selskapslivet og annen konferansevirksomhet opphører. Området vil bli roligere og i stor grad kun preget av privates kjøring til og fra eiendommene.

Etter dette kan vi ikke se at en endring av bruksformål fra næring til boligformål vesentlig tilsidesetter de hensyn som ligger bak formål i reguleringsplan.

Dispensasjon fra byggeforbud i strandsonen:

Når det gjelder byggeforbudet i strandsonen fremgår av forarbeidene til plan –og bygningsloven at formålet 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 vil en bruksendring/endring av formål til boligformål ikke utfordre de hensyn som ligger bak byggeforbudet mot sjø. Tomten ligger slik i terrenget at det ikke er praktisk mulig å komme seg ned til sjøen. Terrenget er bratt og ulendt og tomten grenser ikke mot sjø. Det er således ingen praktisk mulighet for beboere av tomten å privatisere sjølinjen.

Byggeforbudet mot sjø fremstår således i denne sammenheng mer som en teoretisk begrensning uten praktisk betydning. Ut fra dette må en kunne si at en dispensasjon ikke tilsidesetter de hensyn som ligger til grunn for forbudet.

Etter dette mener vi at de hensyn som ligger bak byggeforbudet mot sjø ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Fordelene ved tiltaket er at eier får utnyttet eiendommen i tråd med sin eierinteresse. Det er i utgangspunktet ikke aktuelt å videreføre dagens næringsvirksomhet på tomten. Den beste løsningen da er å omgjøre bygget til bolig. Dette sikrer en fornuftig realisering av tomtens verdier. Videre fører det til permanent beboelse i bygningen. En annen fordel er at en får utnyttet allerede disponibelt areal til boligformål uten å gjøre nye inngrep i terreng og omgivelsene ellers.

Basert på dette mener vi at fordelene er større enn evt. ulemper som måtte finnes. Det bør derfor gis dispensasjon til å bruke bygget til privatbolig.

Med vennlig hilsen/Best Regards

Inge A. Johannessen
Jurist, Byggesak

Direkte: +47 97019880 | Felles: +47 56390003
Epost: inge@arkoconsult.no

