

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:
30.07.2015

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN FOR SÆBØ, GBNR. 88/1 I RADØY KOMMUNE

Saksforhold

I forbindelse med søknad om oppføring av ny firemannsbolig må det søkes dispensasjon fra plan. Tiltakshaver er Bolig & Eiendom AS.

Gjeldende plan for området er reguleringsplan for Sæbø gbnr. 88/1 (planid: 12602011000600). Det søkes dispensasjon fra følgende bestemmelser:

- 1) § 4.1.7: Formål
- 2) § 4.1.7: Byggehøyde
- 3) Byggegrense som vist på 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 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).

Grunner for å gi dispensasjon

1) § 4.1.7: Formål:

Det fremgår av § 4.1.7 at det i felt B6 skal bygges «kjeda einebustader eller rekkehus». Fordi en firemannsbolig strider mot nevnte formål må det søkes dispensasjon.

Formålet med å regulere inn en bestemt type bebyggelse har sammenheng med et ønske om å skape en harmonisk og enhetlig utforming av et byggefelt.

I denne saken ønsker tiltakshaver å bygge en firemannsbolig på 2 plan.

Firma:
Arkoconsult AS

Forretningsadresse:
Fossen Senter

Postadresse:
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen

Foretaksregisteret:
Org. Nr: 997 089 782

Vi mener de bakenforliggende hensyn ikke blir tilsidesatt i denne saken. Vi viser i den forbindelse til at det innenfor plan er bygd ut med ulik type bebyggelse. Det er bygd eneboliger, eneboliger i rekke, samt en tremannsbolig. En horisontaldelt firemannsbolig, som er inntilfylt, vil ikke virke ruvende eller sjenerende sammenlignet med nærliggende bebyggelse.

Fordelene med dispensasjon er flere. Faktum er at fylkesveien som grenser til tomten ikke er plassert i tråd med reguleringsplan. Dette får følgesfeil ved at tomten ikke kan utnyttes slik som tiltenkt i plan. Ved å bygge en horisontaldelt firemannsbolig legger man til rette for flere boenheter, som planen åpner for, samtidig som man tilpasser seg eksisterende situasjon i forhold til fylkesveien og gjenværende areal på eiendommen.

Til å underbygge dette viser vi til at det ikke søkes dispensasjon fra antall boenheter. Tomten, slik den var tenkt utnyttet (konsentrert boligbebyggelse), kunne blitt bebygd med 4 enheter og fortsatt vært i tråd med plan. Forskjellen i denne saken er, som ovenfor nevnt, at fylkesveien stenger for å utnytte deler av arealet i vest. Dette medfører at man plasserer alle boenhetene innenfor ett utbyggingsområde av eiendommen. Det er dette som gjør at man kommer i konflikt med noen av reguleringsbestemmelsene. Alle dispensasjonene som søkes er en konsekvens av dette forhold. De ulike dispensasjonene bør derfor også ses på under ett.

2) § 4.1.7: Byggehøyde:

Av planens bestemmelse § 4.1.7 fremgår det at byggehøyde ikke skal overstige 7 meter over grunnplan. I denne saken blir mønehøyden, fra OK gulv, 7,26 meter.

Grunnen til å innta bestemmelser om byggehøyde henger sammen med hensynet til å ivareta åpenhet, lys og luft mellom bygg. I denne saken mener vi at dette ikke blir vesentlig tilsidesatt. Bakgrunnen for det er at tomten er kupert. Planlagt bygg er tenkt tilpasset terrenget ved å inntilfylle mot fasade øst. Dette vil medføre at bygget fremstår mindre ruvende i terrenget. Videre er eiendommen stor og det er god avstand til nærliggende bebyggelse. Hensynet til åpenhet, lys og luft blir, slik vi vurderer saken, fortsatt ivaretatt ved planlagt bygg.

Vi ser ingen nevndeverdige ulemper med tiltaket. Møne ligger kun 26 cm over tillatt høyde. Dette er en relativt liten overskridelse og forskjellen vil være svært lite synlig, om synlig i det hele tatt, for naboene. Fordelene med dispensasjon er i hovedsak de samme som nevnt ovenfor. Vår oppfatning er at planlagt tiltak er det som best tilpasser seg forholdene på stedet. Ved å gi dispensasjon åpner man for videre utbygging innenfor plan, i tråd med planens intensjon om konsentrert boligbebyggelse.

3) Byggegrense som vist i plan:

Deler av bygget mot sør-øst er plassert utenfor byggegrensen som vist i plan. Hensynet med å innta byggegrenser i plankart, i denne saken - byggegrense mot vei, er blant annet å ivareta trafiksikkerhet, samt å sikre at drift og vedlikehold av veien ikke blir forringet.

I denne saken viser vi til at veien er en intern vei som kun vil bli benyttet av beboerne, og besøkende, som tilkomstvei til sitt parkeringsareal. At man bygger utenfor denne grensen vil

på ingen måte forringe trafikksikkerhet eller vedlikehold av veien. Vi kan for øvrig vise til at plankartet har en egen byggegrense mot fylkeveien. Tiltaket kommer ikke i konflikt med denne. Basert på dette ser ingen ulemper med å plassere bygget som vist på situasjonsplanen. Fordelene er de samme som nevnt under de to punktene ovenfor.

Avslutningsvis vil vi presisere at det er behov for å tiltrekke folk til kommunen. I den sammenheng påpeker vi at utbygger har et godt boligprosjekt på gang og muligheten til å trekke unge folk og familier til regionen. Å kunne utnytte denne tomten til firemannsbolig vil derfor, etter vår mening, være i samsvar med overordnede kommunale planer og fortettingsstrategier. Videre vil dispensasjonene i denne saken ikke medføre fare for negativ presedens så lenge det er spesielle forhold som begrunner dispensasjonssøknaden (fylkesveiens plassering).

Vi vil også vise til forarbeidene til plan- og bygningsloven. Der står det at dispensasjoner er ment for de tilfeller hvor planen direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommer, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008). I denne saken er det snakk om en av de siste tomtene innenfor plan som blir omsøkt. For å sikre en hensiktsmessig fremdrift og ferdigstillelse av byggefeltet mener vi at det bør gis dispensasjon i tråd med argumentasjonen ovenfor.

Vi finner at hensynene bak de ulike formål ikke blir "vesentlig tilsidesatt". Videre er fordelene "klart større" enn ulempene. Vilkårene for dispensasjon er oppfylt.

Konklusjon: Dispensasjon bør gis.

Med vennlig hilsen/Best Regards



Fossen Senter, Postboks 103
5291 Valestrandsfossen | NORWAY
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