

Haukeland Invest as
Vetåsvegen 77
5938 SÆBØVÅGEN

Radøy Kommune
Radøyvegen 1960
5938 Manger

Olsvollstranda 12.07.2017.

Søknad om dispensasjon knytt til bruksendring av del gnr. 74, bnr. 39, Radøyvegen 715

Vi søker med dette om midlertidig dispensasjon fra arealformål i reguleringsplan Olsvollstranda næringsområde, planid.: 12502014000600 for deler av industribygningen på gnr. 74 bnr. 39, Radøyvegen 715.

Planstatus

Gjeldende reguleringsplan for eiendommen er områdeplan for Olsvollstranda næringsområde, godkjent 2014.

Eiendommen ligger i et område regulert for næring (industri, lagerbygg). Tiltaket er i konflikt med eksisterende planformål næring (industri, lagerbygg) og krever således dispensasjon fra gjeldende arealformål.

Tiltak.

Tiltaket består av bruksendring av en mindre del av bygningen fra kurslokale til treningslokale. Tiltaket medfører en mindre fasadeendring i forbindelse med ny inngang og kun mindre innvendige tilpasninger og justeringer til ny bruk og nye behov. Treningslokalet skal brukes av en lokal klubb og det skal være inntil 20 medlemmer som trener der samtidig.

Midlertidig dispensasjon

Det søkes om midlertidig dispensasjon fra bestemmelsene i gjeldene reguleringsplan for bruksendring fra næringsformål (industri/lager) til formål service/tjenesteyting for å ta i bruk kurslokale til treningslokale. Dispensasjonen søkes for en periode på 3 år.

Søknad om midlertidig dispensasjon

I Pbl. § 19-2 1. ledd fremgår følgende «Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.»

Videre fremgår det av pbl. § 19-2 2.ledd følgende: *Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.*

I denne saken mener vi det er mange gode grunner som taler for å kunne gi en dispensasjon for å kunne ta i bruk en liten del av bygget til treningslokale ettersom dette vil være en hensiktsmessig bruk av lokalene da disse er godt egnet til formålet. Dette gjelder både tilgjengelighet, beliggenhet, områdets utvikling, parkering, adkomst og lokalets art. Arealet som skal benyttes har allerede i dag garderobe, dusj og toalettfasiliteter.

Olsvollstranda Industriområde fremstår ikke direkte som noe egenartet industriområde, aktiviteten i området varierer med både industribedrifter, servicebedrifter og lagervirksomhet.

Vi har nylig kjøpt Radøyvegen 715 som tidligere var Nordhordland Industriservice sitt bygg, og på sikt ønsker vi å få gjort om dette bygget til en næringspark. Dette krever en større prosess, men vi ønsker å få oppstart i treningslokalet så snart som det er mulig å få til.

Treningslokalet vil bli fysisk adskilt fra resten av eiendommen med egen inngjerding, egen innkjøring og egen inngang. Det er rikelig areal til å opparbeide parkeringsplasser og antall parkeringsplasser vil bli tilpasset de krav som finnes i reguleringsplan/kommuneplan. Ved etablering av egen inngang vil dette lokalet bli fysisk adskilt fra resten bygningen.

Treningslokale skal nyttes av en «klubb» og vil således være begrenset bruk, lokalet vil bli tilrettelagt slik det kan nyttes av inntil 20 medlemmer om gangen. Trening vil foregå på ettermiddag og kveldstid og området vil således ikke bli belastet med mer trafikk på dagtid.

Det er vår vurdering at en midlertidig dispensasjon ikke vil føre til at hensynet bak lovens formålsbestemmelse og formålet med gjeldene plan vil bli vesentlig tilsidesatt. Området har i dag en noe variert bruk, og etablering og bruk av et treningslokale vil ikke endre dette i noe særlig grad. Arealet som skal nyttes vil være adskilt fra resten av bygget og industriområdet med egen innkjøring, inngjerding og egen inngang. Det vil således ikke være konflikt mellom bruken av treningslokalet og resten av industri/lagerområde på Olsvollstranda.

På grunnlag i denne redegjørelsen, ber vi kommunen vurdere vår søknad om midlertidig dispensasjon for bruksendring av denne delen av bygningen.

Haukeland Invest as
Stian Haukeland

