

Alver kommune  
Postboks 4  
5906 Frekhaug

Deres ref.:

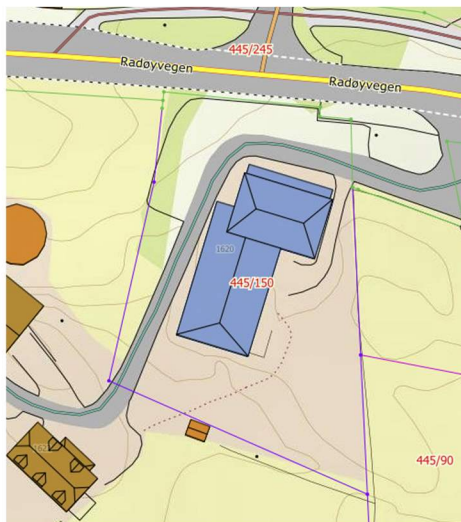
Vår ref.: 22012

Dato: 27.01.2023

## Forespørsel om forhåndskonferanse

**Gbnr 445/150, Radøyvegen 1620 , Manger**

Forespørsel om forhåndskonferanse gjelder bruksendring av Smiths møte- og selskapslokale (tidligere Smiths Pensjonat) til boligformål for ca. 4 leiligheter, med tilhørende parkering og utomhusareal. Tiltakshaver er Geir Smith for *Smiths møte- og selskapslokale Geir Smith, Radøyvegen 1620, 5936 Manger*.



Virksomheten startet i 1962 i bygget mot nord, nærmest fylkesveien Radøyvegen. I 1973 kom tilbygg med spisesal, mot sør. Huset gjennomgikk en ombygging i 1995.

I dag er 1. etasje i bruk som møte- og selskapslokale. 2. etasje er utleid som to leiligheter.



*Bygget sett fra vest og øst (Google maps)*

ARKITEKTKONTORET  
**BØRTVEIT & CARLSEN AS**



## Planstatus

Radøyvegen 1260 er satt av for pensjonat/bensinstasjon (blå farge) i reguleringsplan for Manger sentrum, Radøy Auto fra 1989.



Utsnitt av føresegner for formålet:

### B. BENSINSTASJON/PENSJONAT

#### § 11

På arealet kan først opp bygg for pensjonat og bensinstasjon/verkstad/servicesal.

#### § 12

Anlegg skal i kvart einskildt tilfelle godkjennast av bygningsrådet. Verksemder som vil føra med seg ulemper, kan bygningsrådet visa til industristrøk.

#### § 13

Bygningane kan først opp i inntil 2 høgder og med flatt tak. Der spesielle omsyn talar for det, kan bygningsrådet innanfor reglane til plan- og bygningslova, godkjenne ei anna byggehøgd og takform.

#### § 14

Bygningsrådet kan krevja utarbeidd detaljert utbyggingsplan for heile arealet. Garasje skal leggest i samanheng med bygningane elles.

#### § 15

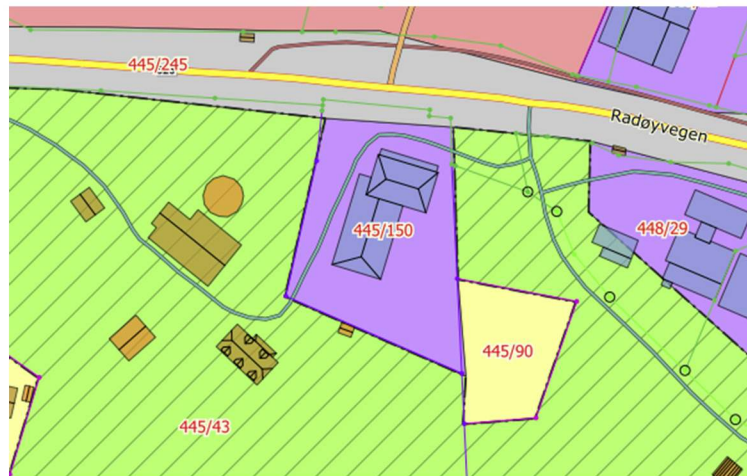
Det er ikkje tillate å gjerda inn tomtane. Det skal vera ei klår avgrensing mellom den del av tomta som vert nytta til gangferdsel og areal for annan trafikk.

#### § 16

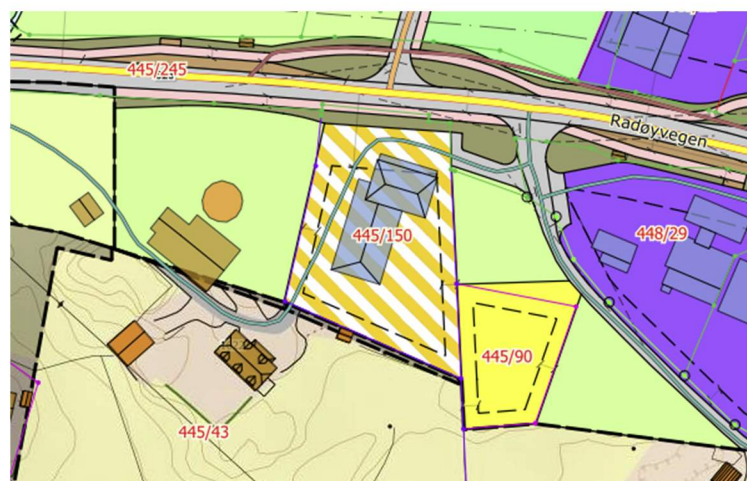
Bygningsrådet kan etter skjønn påby den einskilde verksemd å opparbeida tilstrekkeleg parkeringsplassar innanfor sitt tomteareal.

Reguleringsplan for Manger sentrum, Radøy Auto er av eldre dato og kommuneplan for Radøy 2011-2023 er oppdatert senere, ved delrevisjon i 2019. Derfor gjelder kommuneplanen fremfor den eldre reguleringsplanen.

I kommuneplan for Radøy ligger det et område for næring (lilla formål), over Radøyvegen 1620.



På Nordhordlandskart.no, vises imidlertid området med *kombinert bebyggelse- og anleggsformål* (stripet skravur).



- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 1801 - Bolig/forretning
- 1802 - Bolig/forretning/kontor
- 1803 - Bolig/tjenesteyting
- 1804 - Bolig/kontor

I føresegnene til kommuneplan for Radøy er denne formålstype lagt inn:

### 3.1.12 Kombinert bebyggelse

Føremålet er byggeområde for kombinerte bygninger med tilhørende infrastruktur.

Her er det litt uklart om gul farge står for bolig eller hva som legges i ordet kombinerte bygninger.

Vi går ut i fra at fargen for næring er endret til skravur for kombinert bebyggelse i forbindelse med delrevisjonen i 2019, og etter innspill fra tiltakshaver om fremtidig ønsket formål for bolig.

## Tiltak

I matrikkelen er huset angitt med bygningstype 521 – Hospits pensjonat

Informasjon fra matrikkelen						
Eiendom					+	
Adresser (2)					-	
<input type="text" value="Lag adressemerker"/> ?						
Adresse	Postnummerområde	Grunnkrets	Kirkesokn	Valgkrets		
Radøyvegen 1620-H0201	5936 MANGER	MANGER	Radøy	MANGER		
Radøyvegen 1620-H0202	5936 MANGER	MANGER	Radøy	MANGER		
Bygninger (1)					-	
Bygningsnummer	Type	Status	Sefrak	Fredet	Næringsgruppe	Bygningsendring
176121432	521 - Hospits pensjonat	Tatt i bruk	Nei	Nei	Overnattings- og serveringsvirksomhet	
Teiger (1)					-	
Type	Koordinater	Areal	Merknader			
Eiendomsteig	6763853 -42674 (32633)	2 432 m <sup>2</sup>				

Tiltakshaver ønsker bruksendring fra

**521 – Hospits pensjonat, til**

**136 – Andre småhus med 3-4 boliger (eller tilsvarende)**

Det kan være aktuelt å rive tilbygget mot sør, da utgifter til rehabilitering, vil koste mer enn et nybygg. Det ønskes å legge til rette for 4 leiligheter i hovedbygningen, med gode parkerings arealer og utomhus områder.

Vi ønsker en forhåndskonferanse med Alver kommune, for å få overblikk over,

- hva som er gjeldende planer og føresegner for tomten
- hvilken utnyttingsgrad som gjelder
- hvilke dispensasjoner som evt. skal søkes (f.eks. byggegrense mot vei)
- om det skal søkes om avvik fra TEK17
- hvilke krav det vil bli til vei, vann og avløpsløsning
- om det skal søkes om endret/utvidet bruk av avkjørsel

Vi foretrekker forhåndskonferansen avholdt som et fysisk møte.

Vennlig hilsen  
Mette Kyed Thorson  
Sivilarkitekt MNAL

**Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS**

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS  
Hagellia 6 – 5914 Isdalstø  
Tlf: 400 41 614  
E-post: [post@arkbc.no](mailto:post@arkbc.no)