



Statsforvaltaren i Vestland
Njøsavegen 2
6863 LEIKANGER

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/7780 - 23/12598

Saksbehandlar:
Kjartan Medaas
kjartan.medaas@alver.kommune.no

Dato:
15.02.2023

Søknad om dispensasjon til uttale - gbnr 424/13 Bø

Tiltak: Søknad om dispensasjon frå arealformål
Byggjestad: Gbnr 424/13
Tiltakshavar: Harald Mellingen
Ansvarleg søkjar: Arkoconsult AS

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå arealformål Fritids- og turistformål i kommunedelplan for Radøy (KDP) for oppretting av 6 tomter for fritidsbustad. Det er i dag utleiehytter på parsellane.

Formålet med søknaden er å selje hyttene for å finansiere bygging av nye og meir tidsriktige utleiehytter ein annan stad på gbnr 424/13. Søkjar oppgjer i søknaden at vidare utleige av hyttene når dei ikkje er i bruk av eigar vil vera aktuelt.

Gbnr 424/13 er registrert med eit areal på 62588,9,m² i matrikkelen.

Utval for areal, plan og miljø oppheva i møte den 15.06.2022 administrativt vedtak datert 26.01.2022 om avslag på søknad om dispensasjon frå arealformål og dispensasjon frå plankravet. I vedtaket står følgjande: *Det vert innstilt å gje dispensasjon frå arealføremålet fritids- og turistføremålet og dispensasjon frå plankravet på følgjande vilkår:- Grensene for tomtane vert flytta slik at dei følgjer byggegrense mot sjø. Søknad for oppretting av 6 hyttetomter med etablerte utleige hytter – gbnr 424/13 Bø, vert godkjent når dispensasjonen er avklart.*

Statsforvaltaren har hatt søknad om dispensasjon frå plankravet til uttale og utvalet sitt vedtak til klagevurdering.

Det var i opprinneleg søknad berre søkt om dispensasjon frå plankravet i KDP punkt 2.1. Dette ut frå at ansvarleg søkjar meinte at tiltaket var i tråd med arealformålet. Søknad om deling hadde også diverse andre manglar.

Opprinneleg søknad om deling er no supplert med søknad om dispensasjon frå arealformålet. Søknaden er nabovarsla, situasjonskartet er endra i tråd med byggegrense mot sjø, det er lagt fram erklæring om rett til VVA og det er lagt fram løyve til utvida bruk av avkøyrslø frå kommunal veg.

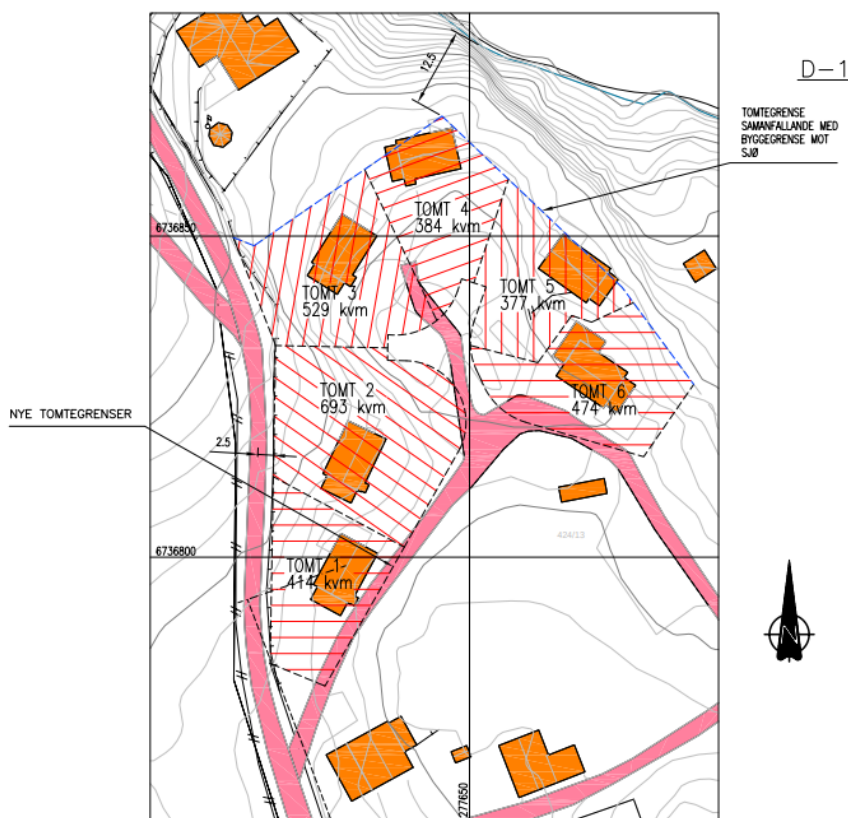
Vestland fylkeskommune har lagt fram kulturminnefagleg fråsegn datert 07.01.2022.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område. Arealet er sett av til Fritids- og turistformål i kommunedelplan (KDP) for Radøy.

Dispensasjon

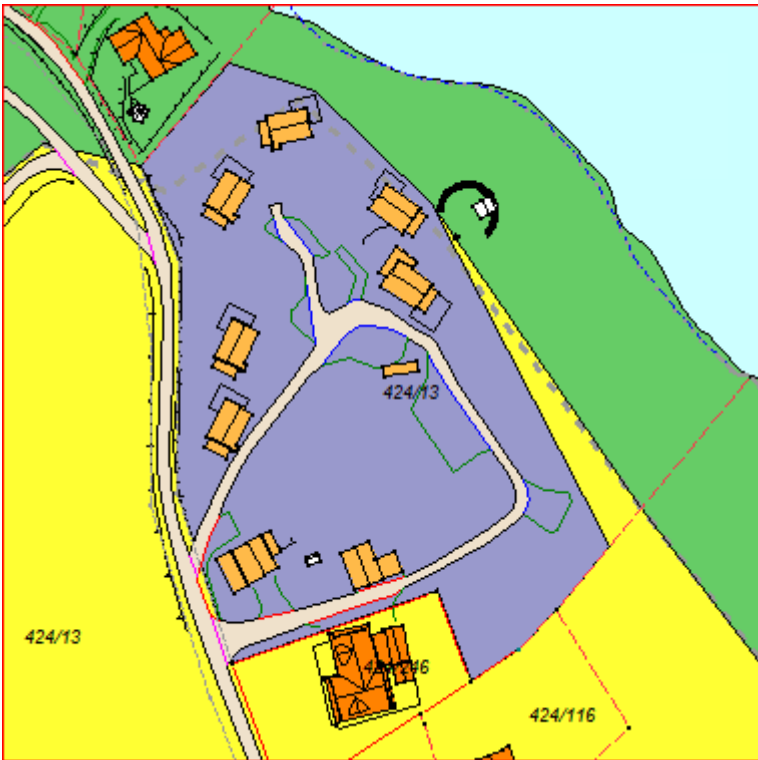
Det er søkt om dispensasjon frå arealformål Fritids- og turistformål i KDP.



Frå oppdatert situasjonsplan.



Figur 1 Ortofoto 2020



Figur 2 Kommunedelplan for Radøy

Søklar sin argumentasjon for at det skal gjevast dispensasjon:

Grunner for å gi dispensasjon

1. Byggegrense satt i reguleringsplankart

Hovedhensynet bak de planfestede arealformål er forutsigbarhet for hvilken type virksomhet eller bebyggelse som etableres på arealene, og den påvirkning og eventuelle ulemper dette kan medføre for omgivelsene og eksisterende infrastruktur, blant annet for trafikk, parkering, støy og offentlig tjenestetilbud.

Eiendommen ligger i dag i arealformålet fritids- og turistformål. Eiendommene som skal fradeles er i dag bebygget med hytter til utleie. Det er nå ønskelig å fradele utleiehyttene for å selge dem som fritidsboliger. Bruken av området vil ikke endres i særlig grad da formålet med hyttene fortsatt vil være til fritidsbruk. Det vil i større grad være forutsigbart for omkringliggende eiendommer, fordi fritidsboligene vil trolig i større grad benyttes til eget bruk av eventuelle kjøpere.

Som nevnt i avsnittet over vil bruken i stor grad være den samme, ved at både utleie av hytter og bruk av fritidsboliger foregår typisk i helger og ferier. Sett hen til dette vil fritidsinteressen til arealformålet fortsatt være ivaretatt, men turistinteressen til arealformålet vil ikke stå like sterkt ved dispensasjon. Vi ser likevel ikke at det omsøkte tiltaket vil tilsidesette hensynene bak bestemmelsen i vesentlig grad da bruken vil være tilnærmet lik.

Tiltaket vil ikke ha behov for utvidelse av eksisterende infrastruktur, og parkering er allerede ivaretatt ved etablering av utleiehyttene.

Med bakgrunn i overnevnte mener vi at hensynene bak bestemmelsen ikke er vesentlig tilsidesatt.

Felles drøftelse av fordeler og ulemper

Ulempene ved å gi dispensasjon vil være at man avviker fra gjeldende bestemmelser.

Vi ser likevel at det er fordeler ved dispensasjon. En dispensasjon vil skape mulighet for å fradele eiendommer på en hensiktsmessig måte uten at det skaper særlige ulemper for omkringliggende eiendommer. Dette vil også gi tiltakshaver mulighet til å utvikle eiendommen i tråd sine eierinteresser.

Basert på argumentasjonen ovenfor finner vi at fordelene er *"klart større"* enn ulempene.

Vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og det bør gis dispensasjon.

Sjå vedlagt dispensasjonssøknad datert 03.11.2022.

Frist

Frist for uttale er 4 veker frå oversendinga, jf. pbl. § 21-5 (3).

Med vennleg helsing

Alver kommune, Plan og byggesak

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Kjartan Medaas
avdelingsingeniør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Vedlegg D-1 Situasjonsplan fradeling

Vedlegg B-1 Dispensasjonssøknad

Følgebrev

Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå plankravet samt avslag på søknad om løyve til frådeling av 6 hyttetomter med etablerte utleiehytter - gbnr 424/13 Bø

Kopi til:

Arkoconsult AS
Harald Kaspar Mellingen

Postboks 103
Radøyvegen 2735

5291
5937

VALESTRANDSFOSSEN
BØVÅGEN

Mottakarar:

Statsforvaltaren i Vestland
Vestland Fylkeskommune

Njøsavegen 2
Postboks 7900

6863
5020

LEIKANGER
Bergen