



Statsforvaltaren i Vestland
Njøsavegen 2
6863 LEIKANGER

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/7780 - 21/69771

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

Dato:
01.11.2021

Søknad om deling til uttale - gbnr 424/13 Bø

Tiltak: Søknad om dispensasjon og deling
Byggjestad: Gbnr 424/13
Tiltakshavar: Harald Mellingen

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå krav om regulering for oppretting av 6 tomtar for fritidsbustad. Det er i dag utleigehytter på parsellane. Formålet med søknaden er å selje hyttene for å finansiere bygging av nye og meir tidsriktige utleigehytter ein annan stad på gbnr 424/13. Søkjar oppgjev 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.

Søknaden er ikkje nabovarsla i tråd med plan- og bygningslova § 21-3. Det er ikkje varsla at det vert søkt om dispensasjon. Søkjar får brev med melding om at dette må ordnast parallelt med at søknaden vert sendt på høyring.

Planstatus

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

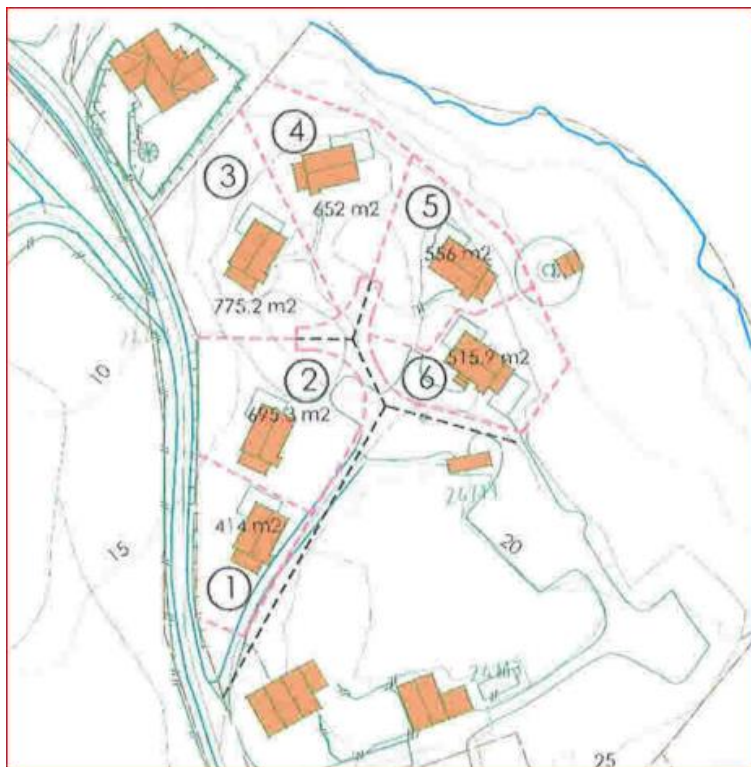
Delar av omsøkte parsellar ligg innanfor byggegrense mot sjø. Delar av omsøkte parsellar ligg i friområde. Søkjar skriv at han vil tilpasse grensene til å følgje byggegrense mot sjø.

VURDERING

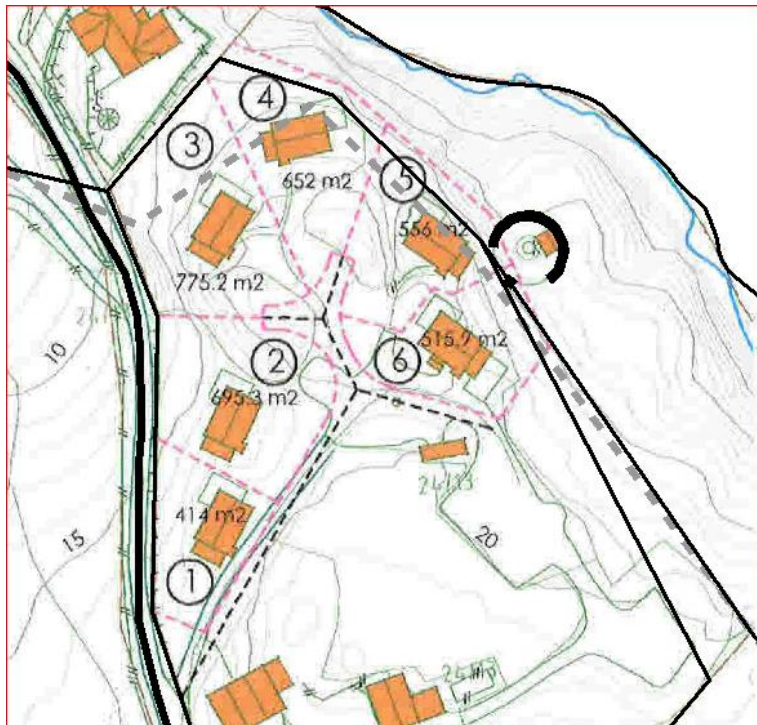
Dispensasjon

Det er søkt om dispensasjon frå punkt 2.1 i KDP; krav om at området skal inngå i reguleringsplan før det vert gjeve løyve til tiltak.

Det er registrert kulturminne i grensa til området som vert søkt frådelt.



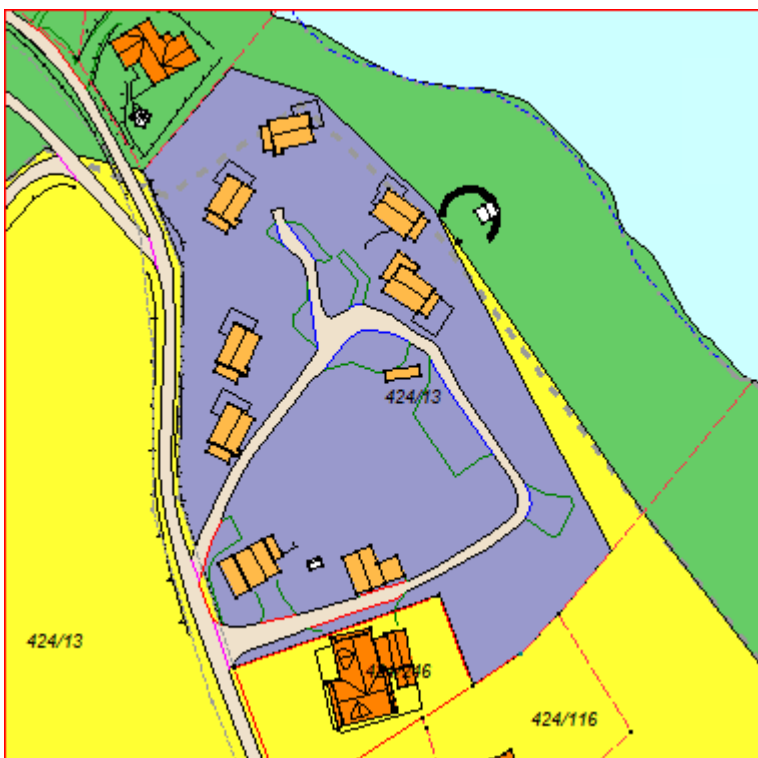
Figur 1 Frå situasjonskartet.



Figur 2 Situasjonskartet georeferert med KDP u/ flatefyll



Figur 3 Ortofoto 2020



Figur 4 Kommunedelplan for Radøy

Søklar sin argumentasjon for at det skal gjevast dispensasjon:

Grunngjeving:

Eg har drevet denne næringen i 27 år og har god tro på denne næringen framover. Kravene for å leie ut til denne formen for turisme er blitt endret spesielt de 10 siste åra. Større utleieenheter enn det vi leier ut i dag blir mye mer forespurt, spesielt soverom og bad er for små i de eksisterende utleieboligene.

Vi mister alt av utleie i juni og juli, da det på denne tiden kommer storfamilier. Skuldresesongene går det noenlunde greit, da dette er hovedsakelig menn i voksen alder som kommer for å fiske, og som ikke har noe store krav til høg standard.

Det er blitt avholdt møter, oppstartsmøte med Radøy Kommune, samt møte om kartlegging av interesse og økonomien med 4 naboer på Nordbø som skulle være med på reguleringsplan fra Bø Barnehage, nord til avslutning av kommunal veg (Bøneset). Ingen av naboene så seg villig til å være med på dette, grunna stor risiko ved det økonomiske i ei slik regulering. Vi hadde eksterne konsulent (Erlend Erstad, Nestun byggkonsult.) som bidro med informasjon rundt alt det økonomiske og tekniske ved en reguleringsplan. Å måtte lage en reguleringsplan alene for mitt område, grnr.424 og brnr 13 i Bøvågen på Radøy for å parsellere hytter blir velig kostbart, og vi kommer ikke til å kunne gjennomføre en slik prosess ved de krav en reguleringsplan krever. (250 m med ny veg og fortau etc)med en slik stor risiko som dette vil medføre økonomisk.

Vi må først få parsellert hyttene slik at vi får frigjort noe kapital ved salg, slik at vi eventuelt kan utvikle området videre. Ved salg av nåværende utleieboliger, vil vi selvsagt kunne tilby videre utleie av ferieboligen når den ikke er i bruk av eier.

Samtidig som vi vil bygge 3 – 4 større utleieboliger omgående hvis dette går i orden. Siden området i kommuneplanen er til boligformål, som så senere (10 år) vil kunne selges som privatboliger da dette er stimulert ved mva fradrag av byggekostnad.

Sjå vedlagt dispensasjonssøknad motteken 08.09.2021.

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:

Avstandserklæring/nabosamtykke
Søknad om dispensasjon
Diverse situasjonskart
Søknad om oppretting av ny grunneigedom - gbnr 424/13 Bø (på papir)

Kopi til:

Harald Kaspar Mellingen	Radøyvegen 2735	5937	BØVÅGEN
-------------------------	-----------------	------	---------

Mottakarar:

Kultur			
Samferdsel, veg-, vatn- avløp-forvaltning			
Statsforvaltaren i Vestland	Njøsavegen 2	6863	LEIKANGER
Vestland fylkeskommune	Postboks 7900	5020	BERGEN