

SØKNAD OM DISPENSASJON

For tiltak på følgende eiendom:

Gnr:424 Bnr.13

Adresse: Nordbøvegen 123

Søknaden innsendes av :

Tiltakshavers navn: Harald Mellingen og Vigdis Mellingen

Tiltakshavers adresse: Radøyvegen 2735

Kontaktperson: Harald Mellingen

Telefon dagtid: 91852437 Epost-adresse: hmelling@online.no

Jeg / vi søker om dispensasjon fra:

Reguleringsplan (områdeplan, detaljplan, bebyggelsesplan)

Søker om dispensasjon for kravet punkt 2.1 i kommuneplanen.

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 (Erlen Erstad, Nestun byggconsullt.) 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.

Brev fra skatteetaten:

Vi legger til grunn at det er justeringsreglene i merverdiavgiftsloven (mval.) kap. 9.

Vi gjør oppmerksom på at omsetning av fast eiendom er unntatt fra loven iht. mval. § 3-11 første ledd. Det er altså ikke et spørsmål om husene kan selges uten merverdiavgift, men hvorvidt fradragsført inngående merverdiavgift skal justeres.

Det følger av mval. § 9-1 første ledd at inngående merverdiavgift på kapitalvarer som er anskaffet, framstilt eller fullført etter 31. desember 2007, ved endret bruk mv. skal justeres etter §§ 9-2 til 9-5 eller tilbakeføres etter § 9-7.

Som kapitalvare regnes fast eiendom som har vært gjenstand for ny-, på- eller ombygging der inngående merverdiavgift på kostnadene ved dette utgjør minst 100.000 kroner, jf. mval. § 9-1 annet ledd bokstav b.

Registrert avgiftssubjekt skal justere inngående merverdiavgift når kapitalvarer som nevnt i § 9-1 annet ledd bokstav b overdras, jf. mval. § 9-2 tredje ledd.

For kapitalvarer som nevnt i § 9-1 annet ledd bokstav b, er *justeringsperioden ti år etter fullføringen*. Slike kapitalvarer anses fullført når det er utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, eller dersom slik attest eller tillatelse ikke er nødvendig, når kapitalvarene er tatt i bruk. I justeringsperioden medregnes det regnskapsåret kapitalvarene ble fullført, se mval. § 9-4 annet ledd.

Dette innebærer at inngående merverdiavgift skal justeres dersom husene selges innenfor justeringsperioden på ti år. Etter ti år foreligger det ikke lenger justeringsplikt/-rett. Se [merverdiavgiftsloven](#) kap. 9 og [merverdiavgiftsforskriften](#) kap. 9 for mer informasjon.

Forklaring:

Arealet som hytten er bygget på er tegnet i sin tid av fylkeslandbruksavdelingen i Hordaland. Hyttene blei bygget i 1995-96-97. Her var detaljplan for kvar hytte, beliggenhet og avstand mellom hyttene. Hytte nr. 137, nr. 135, fikk ny godkjent plassering siden da dette var mer praktisk. Det er ikke aktuelt å bygge på noen av disse parsellene vi vil parsellere. Vi vil selvfølgelig tilpasse grensene etter byggegrensen ved sjø, kartene er noe uklart. Ved oppmåling må en selvfølgelig ta de riktige grensene ut fra dette. Ved hytte nr. 131 og nr. 129 går tomten 2 -3 meter utenfor terrasse rett ned 10m i sjø. Det er her grensene er litt usikre.

Byggegrensen mot sjø:

Kartet kommunen viser til er kommuneplanen (ikke kommunedelplan). Eg ser ikkje byggegrense mot sjø i kommuneplankartet. Strekene som kommunen har lagt over delingsplanen er formålsgrenser, dvs. grenser mellom ulike arealføremål som næring, bustad og grøntareal/LNF. Det ser ut for at disse strekene går litt inn på hytteterrasse.

Kva bakgrunnen for dette vet vi ikke.

Kommuneplankartet viser en gul kile mellom næring og grønt. Dette kan være en utilsikta konstruksjonsfeil. Kommunens egne reguleringsframlegg fra 2016 i områdeplanen for Bøvågen viser følgjende: KART

