



Alver kommune

post@alver.kommune.no

14. februar 2022

Gnr. 424 Bø bnr. 13. Nordbø Hyttetun Avslag på delingsøknad. Klage.

Ein viser til kommunens brev av 26. 01. 2022, referanse 21/7780-22/7336, administrativt vedtak : sak nr. 102/22.

Kommunen skriv på side 5 :

Nabovarsel

Søknad om deling er nabovarsla i samsvar med regelverket. Søknad om dispensasjon er ikkje nabovarsla. Vidar Mjøs som har hjelpt søkjar med nabovarsling m.m. skriv i e-post til kommunen 22.10.2021 at han ikkje ser behov for å søkje om dispensasjonar i saka og då heller ikkje er naudsynt med nabovarsling.

Dette er misvisande og teke ut av sin samanheng. I meldinga til Kjartan Medaas skreiv eg :

Harald Mellingen har sendt meg kopi av kommunens brev av 21. 10. 2021 ref 21 /7780 - 21 /641 97

Eg har bistått Harald Mellingen i nabovarslinga med orienterande notat og situasjonsplan med omsøkte delingslinjer.

Ingen merknader frå naboar.

Aktuelle delingslinjer kan leverast i .dwg, .dxf eller sosi.

Eventuelle dispensasjonsbehov må etter mitt skjønn alltid først vurderast av styresmakter som har fagleg innsikt i relevante reglar og planar. Naboar sine oppfatningar i dette spørsmålet er vanlegvis utan sakleg interesse.

Sett frå min ståstad er det ikkje behov for dispensasjonar i denne saka og difor heller ingen grunn til verken å nabovarsla eller søkja om dette i utgangspunktet.

Uansett må eventuelle dispensasjonsspørsmål løftast opp på politisk nivå.

Etter mitt skjønn bør Harald Mellingen kunna avventa kommunens handsaming slik kommunen skisserer i brevet :Dersom informasjonen ikkje er sendt til kommunen innan fristen, vert saka tatt til handsaming ut frå dei opplysningane som ligg i søknaden.....

Kommunens avslag på delingsøknaden er basert på urette opplysningar om kommuneplanen, dels formidla gjennom Statsforvaltaren.

Avveginga mellom fordelar og ulemper i dispensasjonsspørsmål (pbl §19-2 andre og tredje ledd) vil alltid innehalda eit politisk element.

Administrativt tilsette har ingen fullmakter til å gjera vedtak i dispensasjonsspørsmål med politisk innhald.

Administrasjonens oppgåve er å gjera greie for fordelar og ulemper - utan sideblikk til tiltakshavars private økonomi - i upartisk saksutgreiing til organ med vedtakskompetanse.

På vegne av tiltakshavar og søker Harald Mellingen vert det administrative avslagsvedtaket med dette påklaga.

Ein vil be om at søknaden vert handsama rett, i samsvar med gjeldande lovreglar.

Elles kan det leggjast til :

I høve til reglane i plan- og bygningslova skulle ein tru at delingssaka var kurant.

Men endring av grunneigarstrukturen i profesjonelle turistanlegg kan ha skattemessige - og dermed politiske - implikasjonar.

Investeringar i bygg og anlegg i profesjonelle turistanlegg har momsfritak med lineær avtrapping over 10 år. Ved sal etter 5 år må halvparten av fritaken moms innbetalast. Etter 10 års drift kan bygg og anlegg omsetjast fritt utan krav om innbetaling av meirverdiavgift.

Hyttene er no 25 år gamle og mindre attraktive i den krevande utleigemarknaden - men likevel fritt omsettelege i den private bustadmarknaden der moderniseringsarbeid kan utførast av sjølvbyggjar.

Til utleigehyttene høyrer også båt plass i flytebyggjeanlegg.

Slik hyttetunet er tilrettelagt med veg, vatn og avløp og slik hyttene er plasserte ligg alt vel til rette for utparsellering av tomt til kvar hytte som då vil kunna omsetjast med eigen grunn og tilhøyrande bruksrettar til fellesareal (leik, veg) og tekniske anlegg, eventuelt også med båt plass i småbåthamn dersom kjøparen er interessert i dette.

Radøy kommune sitt framlegg til områderegulering (seinare omgjort til kommunedelplan) la til rette for slik parsellering – til bustadføremål.

At Nordbø hyttetun no - i kommuneplanen - er avsett til turist og fritidsføremål - utan at båthamna og mellomarealet er medteke - er uforståeleg.

Det er også uforståeleg at administrasjonen i Alver kommune og Statsforvaltaren på den eine sida argumenterer som om hyttetunet ikkje eksisterer og på den andre sida – med påstått heimel i kommuneplanen - vil påleggja eigaren evig liv som utleigar av turisthytter som turistar ikkje vil leiga.

Desse problemstillingane må løftast – opp til politisk vurdering.

Med helsing



Vidar Mjøs

Kopi : Harald Mellingen (hmelling@online.no)