

Aage Vagleik Nyhammer  
Kubbaleitet 18  
5916 ISDALSTØ

Lindås kommune  
Byggesaksavdelingen

## **KLAGE PÅ VEDTAK PÅ SØKNAD OM DISPENSASJON FRA ISDALSTØPLANEN**

### **GNR 137 BNR 259 – SAK NR 16/1939**

Jeg viser til min søknad datert 30.05.2016, og til avslag datert den 30.09.2016.

Utviklingen av Isdalstøplanen har en lang forhistorie som resulterte i en reguleringsplan som ikke er realiserbar. Planen har derfor lagt i dvale siden den ble godkjendt i 2011. Med utvikling/regulering av naboarealet Alverneset i 2014, gav dette nytt håp og muligheter for å kunne få noe til innefor det kulturhistoriske viktige området som Isdalstø er.

Med dette som bakteppe ble det arrangert flere møter i 2014 og 2015 med utbyggerne og kommunen der både plan, byggesak, VA/drift, samt kommuneledelse var representert. Formålet med disse møtene var å finne løsninger og muligheter for igangsetting av Isdalstøplanen. En såg at Alverneset kunne gi en avlasting i forhold til både tilkomst, parkering og lekeareal, og da mellom annet å gi bedre vilkår for de gjenværende utbyggerne. Det underliggende har likevel vært at Isdalstøplanen må revideres i forhold til de tunge rekkefølgekravene og de krav som kommunen uttrykker vil komme ved en utbyggingsavtale.

### **Planen for Alverneset er nå godkjent**

En av intensjonene i Alvernesetplanen har derfor vært å legge til rette for at gbnr 137/259 skal kunne benytte tilkomst, parkering, lekeareal, renovasjon og eventuelt annet infrastruktur i denne planen, slik det er nevnt både i planbeskrivelsen og saksutredningen til planen. Dette for å kunne avlaste Isdalstøplanen på disse områdene, men også fordi det er naturlig at min eiendom har disse fasilitetene liggende på Alverneset.

Selv om det har vært flere møter med kommunen, som også er grunneier i Isdalstø, har en ikke greid å finne ut hvordan en skulle få startet opp arbeidet med Isdalstøplanen. Tiden har gått, og Alverneset har i mellomtiden blitt godkjent. Det fysiske arbeidet er i gang, og tiden begynner nå å renne ut i forhold til min deltakelse i planen.

I det siste møte med kommunen i mars 2016 der også lederen for plan og miljø var tilstede, ble det konkludert med ulike senarioer for å få til en løsning for mitt bygg og den nærliggende utbygging av Alverneset. En av disse var søknad om dispensasjon, som denne saken handler om. Jeg viser ellers til eget punkt om møtene med kommunen under.

## Om kommunen sin vurdering av dispensasjon

Jeg var i kontakt med kommunen den 29.09.2016, da det hadde gått 16 uker fra innsendt søknad. Jeg fikk inntrykk fra telefonsamtalen at saken var "glemt". Dagen etterpå kom vedtaket. Saksutredningen synest lite gjennomarbeidet jf. sakens kompleksitet og historie, og er delvis basert på misforståelser og feil fakta.

Senere har kommunen også innrømmet at svaret kom minst 4 uker for sent og gebyr således ikke kan innkreves i denne saken.

Som kommunen skriver, ble 137/259 trekt ut av føresegnene til Alvernesetplanen, dette ble gjort ved 1. gangs behandling (og ikke 2.gangs saksbehandling slik det er skrevet). Det ble i innledende fase diskutert som en mulighet å trekke det fysiske området til 137/259 med i Alvernesetplanen, men i et av de avklarende møte med kommunen ble det bestemt at området 137/259 ikke ble innlemmet i den planen bla pga enda ikke avklarte forhold i Isdalstøplanen. Det ble likevel uttalt at Alvernesetplanen kunne «ta høyde for» infrastrukturkrav/behov til 137/259 uten noen videre forpliktelser, og at en skulle finne løsninger for dette senere.

Med bakgrunn i dette, er det nevnt både i planbeskrivelse og kommunen sin saksutredning for Alverneset at det er lagt til rette for at 137/259 skal kunne ha tilkomst, parkering, renovasjon, og lekeareal i denne planen. Likeså er det friarealer som fritt kan benyttes i Alvernesetplanen.

Hvorfor administrasjonen nå kun trekker frem et lite punkt fra saksvurdering til Alvernesetplanen om at det ikke er formålstjenlig for 137/259 å bruke friområdet i Alverneset planen til uteoppholdsareal er ganske uvisst.

Når det gjelder uteoppholdsareal i Isdalstøplanen (Jfr Føresegner for Isdalstøplanen § 4.4.2.) er det for 137/259 relatert til GT1 og GT2 (gatetun 1 og 2). Dette er kaiareal (fremfor 137/259 og Garveriet – GT1) og bak Garveribygget er areal (GT2) som ligger der i dag og er fullt ut opparbeidet. I så måte kan man jo si at dette punktet ikke trengte/burde vært en del av dispensasjonssøknaden. Men hvorfor kan ikke jeg i nærværende søknad benytte friarealet i Alvernesetplanen til uteoppholdsareal?

I tillegg vises det til § 3.7.2 i føresegner til Isdalstøplanen at hver boenhet skal ha 8-12 m2 privat uteoppholdsareal. Dette er bla tenkt ved oppføring av altaner til hver leilighet.

Isdalstøplanen er i dag en plan der alt areal innenfor planen til det fulle er utnyttet. Dersom 137/259 ikke lenger trenger f.eks lekeareal og parkering i Isdalstøplanen til leilighetene, vil det kunne bli enklere å finne løsninger for de andre aktørene. Fremdeles vil 137/259 være en del av Isdalstøplanen med næringsdelen av bygget (kjelleretasjen). Dette er bla også nevnt i min søknad.

Det er 3 private utbyggingsaktører i Isdalstøplanen. Villanger (bygget på kaien), Reigstad bygg og eigedom A/S (Garveriet), og Nyhammer (bygget lengst vest og grenser til Alverneset). Alle er enig i at dette er et fornuftig tiltak for å enklere finne løsninger for et fremtidig Isdalstø. Det er da merkelig at kommunen bruker argumenter mot oss private aktører som at dette undergraver Isdalstøplanen. Det gjør den ikke. Viser her til bekreftelsen som er vedlagt søknaden.

**Møter med kommunen:**

Jeg vil også som nevnt over vise til at det er holdt flere møter med kommunen (der bla Haugsdal, Matre, Hegle, Reinshol, Eikefet, Daling mfl. har deltatt på ett eller flere møter) vedrørende å finne løsninger på utfordringene i Isdalstø planen og mulighetene for å 137/259 å benytte seg av areal og infrastruktur mm i Alverneset planen.

Det siste møtet med kommunen ble avholdt 11.03.2016 med Hogne Haugsdal og leder for Plan- og Miljøutvalet, Ståle Hauge.

Der ble det skissert 2 mulige løsninger:

1. Endringsprosess på deler av- eller hele Isdalstøplanen
2. Søknad om midlertidig dispensasjon

I og med at Reigstad bygg og eigedom AS er i gang med arbeidet med boliger og infrastruktur på Alverneset, haster det med å få avklart om 137/259 kan benytte Alverneset for nevnte formål, der av bruk av dispensasjon som normalt sett er den raskeste veien.

Ved en endring av Isdalstøplanen som minimum vil ta 2 år, vil muligheten for arealbruk i Alvernesetplanen falle bort da boligene og eiendommene blir solgt. En må da tilstrebe seg å finne (nye) løsninger for alle plankrav til areal ved Isdalstø kaiområde, samt at det trolig minst vil gå 2 år før ny Isdalstøplan ser dagens lys.

**Allmenn tilgang til kyststi, friareal og bade plass:**

Ved dispensasjon fra lov og forskrift skal det legges særlig vekt på dispensasjonen sine konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Jeg kan ikke se at hensynet til tilgjengelighet er lagt vekt på eller omtalt i nærværende sak. I løsningen som er skissert i dispensasjonssøknaden vil det bli lagt til rette for tilgang over min eiendom, slik at almennheten kan bruke det flotte kai- og badeområdet, samt kystsien som ligger i Alvernesetplanen.

**Ber om avklarende møte.**

Jfr. de møtene jeg har hatt med de andre private utbyggerene og representantene fra kommunen, har alle vært opptatt av å finne løsninger slik at Isdalstøplanen kan bli realisert på en god måte. Vi har nevnt deler av bakgrunnshistorien, som har munnet ut i en felles konklusjon, der dispensasjon er et hurtigspor pga utbygging av Alverneset.

Da dette, sammen med de andre punktene over ikke er tatt med eller vurdert i saksutredningen synes det som om saken ikke er tilstrekkelig opplyst, og denne bør da vurderes på nytt.

I den forbindelse ber jeg om et avklarende møte med kommunen der byggesaks- og planavdelingen er representert, samt Hogne Haugsdal og evt representant for Reigstad Bygg og eigedom A/S deltar.

Formålet må være å få alle opplysningene rett, samt nå prøve å få til en løsning innenfor de rammene som ligger.

Dersom saken skal behandles i Plan- og Miljøutvalget, vil jeg på det sterkeste anbefale en synfaring for alle utvalgets medlemmer.

Isdalstø, 21. oktober 2016

  
Aage Vigleik Nyhammer