

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
160/16	Plan- og miljøutvalet	PS	14.12.2016

Saksbehandlar	ArkivsakID
Benjamin Hicks	16/1939

Klage på avslag på søknad om dispensasjon II - Gbnr 137/259 Alver

Vedlegg :

Merknad til administrasjonen si framstilling i dispensasjonssak gbnr 137-259 frå Reigstad bygg og eigedom as=UTF-8bc3VwcGxIcmVuZGUga2xhZ2UgZGlzcCA== =UTF-8bc804a25hZCAtIG1lZCB2ZWRsZWdnLnBkZg===Klage på avslag på søknad om dispensasjon - Gbnr 137/259 Alver

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Lindås kommune sitt vedtak datert 30.09.2016 vert oppretthaldt. Klagen vert ikkje teke til fylgje. Som grunngjeving for vedtaket vert det vist til saksutgreiinga og vurderinga.

.....

Framlegg frå H og Frp v/T. Larsen-H:

PMU tar klagen til følge. Nabo til tiltakshaver har avsett parkeringsplasser til tiltakshaver i sin parkeringsskjellar, og det har stor betydning for saken. PMU mener at en dispensasjon fra reguleringsplanen vil åpne for at gbnr. 157/259 skal kunne løse sitt behov for infrastruktur m.m i reguleringsplanen for Alverneset.

En slik løsning vil gi kortere vei fra parkeringsplass til leilighetene og dermed være mer hensiktsmessig for bl.a. bevegelsehemmede.

Lekeplassen vil også komme nærmere leilighetskomplekset og vekk frå nærheten til mye trafikk, jmr fv 57

Med denne løsningen vil parkering til gbnr. 157/259 få større fordeler enn ulemper.

Plan- og miljøutvalet - 160/16

PM - behandling:

Ettersendt sak "Klage på avslag på søknad om dispensasjon II - gbnr 137/259 Alver" vart handsama i møte.

Rådmannen sitt framlegg vart vedteke med 6 røyster (Ap, Krf, Sp)

Framlegget frå H og Frp fekk 4 røyster og fall (H, Frp)

PM - vedtak:

Lindås kommune sitt vedtak datert 30.09.2016 vert oppretthaldt. Klagen vert ikkje teke til fylgje. Som grunngeving for vedtaket vert det vist til saksutgreiinga og vurderinga.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal handsamast i Plan- og miljøutvalet. Dersom ikkje utvalet tek klagen til fylgje, vert saka sendt til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg handsaming.

Vedtak i plan- og miljøutvalet – 145/16:

«Saka vert utsett. Klagar får høve til å koma med supplerande opplysningar i saka. Framlegget vart samrøystes vedteke.»

Bakgrunn

Administrasjonen har handsama nye merknader i saka i samsvar med vedtak av 145/16. Det vises elles til saksframlegget til sak 145/16.

Vurdering av nye merknader

Det er motteke merknad frå Reigstad Bygg og Eigedom AS (Reigstad) datert **23.11.2016**.

Reigstad meiner at det vil vere ein fordel for ein eventuell framtidig revisjon av Isdalstøplanen om Nyhammer får løyst sitt trong for tilkomst/parkering og leikeareal innan Alverneset, då ein vil slippe å finne løysingar for 7 bueiningar innanfor Isdalstøplanen. Reigstad meiner vidare at administrasjonen ikkje har framstilt saka rett.

Kommunens vurdering:

Administrasjonen delar ikkje Reigstad sine negative ytringar når det gjeld

byggesaksavdelinga. Vi vel å ikkje kommentere dette nærmare.

Det er kommunen som har vedteke reguleringsplanen med førsegner. Sjølv om planfremjar i byrjinga tok med gbnr 137/259 i sitt forslag, vart dette seinare teke ut av planen. Planskildringa er ikkje oppdatert i samsvar med vedteken plan. Reguleringsplanen som er vedteke legg ikkje til rette for at gbnr 137/269 skal kunne få løyst ev. trong for tilkomst/parkering og leikeareal innan Alverneset. Reguleringsplanen opnar ikkje opp for at gbnr. 137/259 skal kunne løyse sitt trong for infrastruktur m.m. i reguleringsplanen for Alverneset.

Det faktum at Reigstad har avsett parkeringsplasser til Nyhammer i sin parkeringskjellar har ingen betydning for saka.

Vi gjer merksam på at førre saksframstilling er skrive med bakgrunn i samtaler med assisterande rådmann, møte og muntleg uttale frå tidlegare plansjef Arnold Matre og planleggar Christian Reinshol.

Kommun sin framstilling av saka i sak 145/16 er korrekt.

Det er motteke merknad frå Aage Vigleik Nyhammer (Nyhammer) motteke 23.11.2016.

Nyhammer ynskjer no at klagen vert handsama i sin heilskap då det kan «komme krav om jordskifte (§2.3) og/eller en utbyggingsavtale (§2.2.6) for å gjennomføre tiltaket».

Elles skriv Nyhammer:

Nærmere presisering hva der søkes dispensasjon fra:

Under § 2.2.2 er det ramset opp de kommunaltekniske rekkefølgekrav som:

Renovasjon, avløp, og strøm. Ingen ting av dette er tilrettelagt i Isdalstø i dag men er nå lagt til rette for gbnr 137/259 gjennom Alverneset. Det er også langt enklere å føre frem ledninger og få levert avfallet sitt.

Under § 2.2.3 står de ulike arealmessige rekkefølgekrav: (se plankart vedlegg 1 og 2)

GT1 : Gatetun 1 ; areal på oppsiden/baksiden av Garveriet. Er opparbeidet

GT2 : Gatetun 2 ; kaiareal fremfor Nyhammer og Garveriet. Er opparbeidet

GV6 : Gangvei 6 ; fra Villanger, langs med lekeplass FL1. Er i dag asfaltert.

PK3 ; Parkeringsplasser for Nyhammer. Andre aktører er ikke avhengig av at denne bygges for å realisere tiltak for «sin eiendom». Det må utføres store arbeider under bakken (der «alterringen» er i dag) om den skal realiseres.

FA3 : Fellesareal 3 ; Gjennomkjøringsareal for Villanger og Garveriet og areal for å komme til PK3 (parkplasser for Nyhammer). Arealet ligger i dag «oppe i dagen» og er asfaltert.

OF1 : Fortau fra kaiområdet og opp til hovedvei. Nytt asfaltert dekke ble lagt ned for ca 2 år siden.

FL1 : Felles lekeplass 1 ; Er over PK3 og FA3. Ved disp søknad fra Nyhammer, trenger en ikke den delen av arealet som er tenkt over FA3. Det arealet tilsvarer arealet for lekeplassareal for Nyhammer.

FG1 : Felles grønt 1 ; Dette er et lite areal på 31m2 som trolig aldri vil bli etablert. Det arealet vil stenge inne eiendommen BFK4 som da ikke vil få mulighet til utkjørsel.

FG3 : Felles grønt 3 ; Dette er et svært ulendt område opp fra kaiområdet. I følge reguleringsplanen skal en bevare vegetasjonen som er der. I så måte er arealet opparbeidet.

Som en kan se ut fra min oppstilling, er mye av arealene opparbeidet eller det gjenstår lite arbeider/kostnader for å være fullt ut opparbeidet.

Det som i realiteten det søkes dispensasjon fra er:

PK3, et parkeringsareal som ingen andre aktører er avhengig av at jeg bygger, og den del av **FL1** som tilfaller meg (minimum 105 m2 meter). De andre areal i rekkefølgekravene er på det nærmeste opparbeidet eller skal lite innsats til for å få oppdatert. Dessuten vil jeg bidra i Isdalstøplanen med kr 350.000,- (§2.2.1 i rekkefølgekrav - 50,000,- pr leilighet) som kan gå til ulike tiltak innen planen. De avsatte midlene kan bli gå til ferdigstilling av de nevnte areal foruten PK3 og FL1.

Da vi 3 private aktører ikke trenger å etablere den del av FL1 som ligger over FA3, resulterer det i at dette blir **kostnadsbesparelser for alle aktører** da man ikke trenger etablere «kjelleren» FA3, slik at gjennomkjøringsarealet FA3 blir liggende «oppe i dagen». Dette kan fort bli en besparelse på minimum 400' – 500' for hver av oss private aktører, samt det blir langt romsligere arealmessig sett å finne nye løsninger i planen ved en reguleringsendring.

Det er en unik mulighet som nå har oppstått for oss i Isdalstøplanen ved at jeg kan flytte deler av arealkrav over til Alvernesetplanen. Det fører også til rimeligere løsninger for de andre utbyggere (Reigstad/ Garveriet, og Villanger) da FA3 kjelleren ikke bygges. Alle vi 3 private utbyggere innenfor Isdalstøplanen er storforneyd med denne løsningen. Hvordan kan da saksbehandler konkludere med at dette undergraver reguleringsplanen for Isdalstø?

Vedrørende forhold til Alverneset planen:

Det fastholdes kommentarer herfra, at gjennom møter med kommunen, og ved utarbeidelse av Alverneset reguleringsplan, har der hele tiden vært tatt høyde for å tilrettelegge for kommunaltekniske anlegg og arealmessige krav som påhviler gbnr 137/259 i Isdalstøplanen. Det vises også til skriv i saken fra Reigstad bygg og eigedom AS, datert 23.11.2016. (Vedlegg 3). Vi er klar over at det må utføres en mindre reguleringsendring av Alvernesetplanen for å få gbnr 137/259 inn i føresegner for de ulike punkt i planen. Dette går vi straks i gang med ved et positivt svar i nærværende sak.

Jeg ønsker på ingen måte å «stikke av» forpliktelsene jeg har i Isdalstø planen slik det kan tolkes av avslaget. Som også nevnt tidligere vil jeg fremdeles bli knyttet til Isdalstøplanen gjennom næringsdelen av gbnr 137/259. Ved en godkjenning av søknaden vil også allmenheten kunne benytte seg av kyststien over gbnr 137/259 som fører til den nye badeviken/anlegget på Alverneset.

Jeg vil på nytt anbefale på det sterkeste en **synfaring med hele Plan og Miljøutvalet** i denne svært viktige saken. Da kan medlemmene selv se hvordan dette henger sammen.

Administrasjonen står fast ved tidlegare vedtak av 30.09.2016 og førre framlegg til vedtak.

Ein dispensasjon vil ikkje medføre reduksjon av kostnader for andre aktører innanfor reguleringsplanen for Isdalstø Kaiområde.

Dei andre grunneigarane er like mykje bundet til reguleringsplanen som Nyhammer. Ein mellombels dispensasjon som omsøkt vil ikkje endre dette utgangspunktet.

Ein reguleringsendring vil kunne løyse mange utfordringar innanfor reguleringsplanen for Isdalstø Kaiområde. Å løyse slike utfordringar enkeltvis gjennom mellombelse dispensasjonar undergraver reguleringsplanen i stor grad.

Vidare vil ein mellombels dispensasjon kunne medføre utfordringar for nye bebuarar som må forholde seg til føresegnene, etter at dispensasjonen er gått ut på dato.

Der er ingen garanti at nokon vil starte ein reguleringsendringsprosess dersom det vert gjeve

dispensasjon.

Rekkefylgjekrava er veldig tydelege i reguleringsplanen for Isdalstø kaiområde, og administrasjonen meiner at det må gjerast ei revidering/omregulering av denne planen.

.....