

Aage Vagleik Nyhammer
Kubbaleitet 18
5916 ISDALSTØ

Lindås kommune
Byggesaksavdelingen

SUPPLERENDE SKRIV VEDR KLAGE PÅ AVSLAG OM DISPENSASJON FRA ISDALSTØPLANEN GNR 137 BNR 259 – SAK NR 16/1939. SAK 145/16 FOR PLAN OG MILJØUTVALET

Jeg viser til tidligere dokumenter i saken. Tanken bak en mulig innskrenking av klagen var å la enkelte punkt under rekkefølgekrav i §2.2.3 ligge igjen for å bli gjennomført. Men etter nærmere vurderinger kan det da komme krav om jordskifte (§2.3) og/eller en utbyggingsavtale (§2.2.6) for å gjennomføre tiltaket. Derfor ønskes nå klagen å bli behandlet i sin helhet.

Men jeg vil her vise til de klare fordeler av å la arealbindinger i Isdalstøplanen (§2.2.3) flyttes over til Alvernesetplanen (Gbnr 137/28).

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 bla 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 storfornøyd 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 gbrn 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.

Isdalstø, 30. november 2016

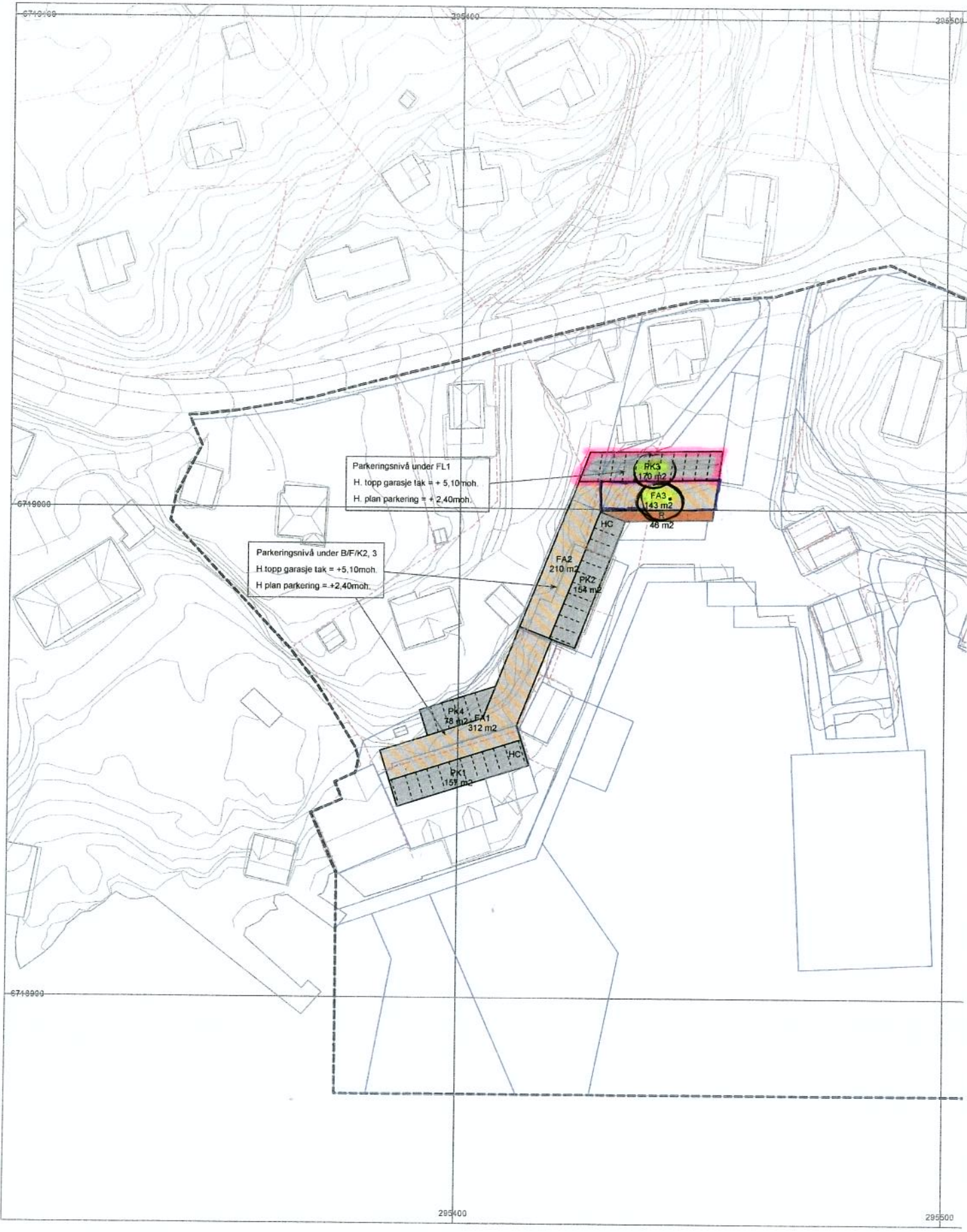
Med vennlig hilsen



Aage Vigleik Nyhammer

VEDLEGG: 2 plankart over Isdalstøplanen, og skriv fra Reigstad bygg og eigedom AS

VEDLEGG 2





Lindås Kommune
 v/byggesak/Plan og miljøutvalet
 Kvernhusmyrane 20
 5914 ISDALSTØ

Knarvik, 23.11.2016

Merknad til administrasjonen si framstilling i dispensasjonssak gbnr 137/259

Reigstad Bygg og Eigedom as eig gbnr 137/28 som omfattar reguleringsplan Alverneset, der me også har vore planfremjar. Me eig også gbnr 137/33 (Garveribygningen) som ligg i Isdalstøplanen, der Nyhammer gbnr 137/259 no har søkt om dispensasjon frå rekkefølgekrav for å kunne kome i gang med realisering av bustaddelen av bygget.

Som planfremjar for Alvernesetplanen og eigar i Isdalstøplanen har vi vore med på dei fleste møte med kommunen, der bakgrunnen har vore ein brei einigheit om at Isdalstøplanen slik den ligg føre ikkje er realiserbar. Agenda for møta har vore å finne løysing for dette.

Alle deltakarane på møte har og sett at om gbnr 137/259- Nyhammer får løyst sine behov for tilkomst/parkering og leikeareal innan Alverneset vil dette vere ein fordel for Isdalstøplanen når den skal reviderast. Med bustaddelen si plassering vil det og vere særns naturleg at bebuarane har sitt virke i Alvernesetplanen. Kommunen har (jf. saksutgreiing til Alverneset) og sett på denne løysinga som ein fordel for Isdalstøplanen som har begrensa areal både til parkering og leike/uteareal.

Som eigarar i Isdalstøplanen har både vi og Villanger (gbnr 137/34) gjeve eige samtykke til at dispensasjon frå Isdalstøplanen vert gjeve. Dette med bakgrunn i at ei reguleringsendring vil medføre rimelegare og dermed gjennomførbare rekkefølgekrav enn det som er tilfellet i dag. Å ta vekk 11 bilar og personbelastning frå 7 bustader frå eit slikt begrensa område vil utan tvil gjere det enklare å finne gode løysingar for dei resterande brukarane av området.

Etter vårt syn er fordelane klart større enn ulempene om det vert gjeve dispensasjon.

Gjennom kommunen sitt avslag i høve dispensasjonssaka og no utgreiing i høve klage, finn vi punkt som ikkje er rett framstilt, og har følgjande merknad:

I saksutgreiinga frå kommunen står det:

Planfremjar la opphavleg opp til av at gbnr 137/259 skulle få tilkomst gjennom Alvernesetplanen og la også inn parkering, ute,- og opphaldsareal, leikeareal og renovasjon for eigedomen. Dette utgangspunktet var imidlertid endra gjennom planprosessen. Planen legg ikkje opp til at 137/259 skal kunne ha tilkomst, parkering, renovasjon, og leikareal i denne planen. Det er ikkje opna opp for at gbnr 137/259 skal kunne løyse sitt trong for infrastruktur m.m. i reguleringsplanen for Alverneset.

Dette er ein direkte og grov feil.

VISJON:

HEILSKAP
OG KVALITET

Osterfjordv.124
5914 Isdalstø

Org.nr :
982 231 345

epost: post@reigstadbygg.no

heimeside: www.reigstadbygg.no

Dagleg leiar:
Geir Reigstad:
92 60 82 36
geir@reigstadbygg.no

Bygg

Fagleg leiar:
Håkon Reigstad
92 60 82 36
hakon@reigstadbygg.no

Fagleg leiar
byggesak og
prosjektering:
Kjell Reigstad
97 74 79 64
kjell@reigstadbygg.no

Tekning
Prosjektering,
Byggesak
Nybygg
Tilbygg
Bustad
Garasjar
Hytter

Entreprenør

Fagleg leiar
Rolf Reigstad
90 03 97 61
rolf@reigstadbygg.no

Graving,
Boring
Sprenging
Transport
Støyping
Natursteins
Muring
Uteareal
Grøntareal

Som planfremjar vil me opplysa byggesaksavdelinga om at me har lagt til rette for at gbnr 137/269 skal kunne ha tilkomst, parkering, renovasjon, og leikareal i denne planen.

Vi viser til planskildringa for Alverneset der det mellom anna står:

Det er lagt opp til at eigedom 137/259, der det er planlagt 7 bueiningar, kan få tilgang gjennom planområdet, samt at det òg vert lagt inn parkering, ute,-og opphaldsareal, leikeareal og renovasjon for eigedomen (137/259)... ..Dette med atterhald om at dei ulike eigarane vert samd om avtale.

I saksutgreiinga frå administrasjonen i høve Alvernesetplanen står dette og tydeleg beskreve. Det einaste dei gjekk i mot var at uteopphaldsareal (utanom leikeareal) ikkje kunne dekkast inn i Alvernesetplanen sitt Friareal.

Det byggesaksavdelinga i noverande sak og heng seg opp i er at gbnr 137/259 var tatt ut av føresegnene til planen ved andre gangs handsaming. Dette vart gjort med bakgrunn i at det på det tidspunkt ikkje låg føre avtale med oss, slik det er nemnd i punktet over.

Heilt Konkret er det i Alvernesetplanen lagt opp til 20 parkeringsplassar i parkeringskjellar for 6mannsbustad, der 11 av desse skal kunne nyttast av gbnr 137/259-Nyhammer. Når det gjeld leikeareal er dei 130 m² som gbnr 137/259 har i Isdalstøplanen, lagt inn i arealrekneskapen for leikeareal for Alverneset. Desse forholda går klart fram både i planskildringa og i saksutgreiinga til planen. Elles sette planavdelinga krav om fortau, mellom anna pga at det vart meir enn 10 bueiningar innan planen når ein rekna med gbnr 137/259.

6 mannsbustad er no under bygging med parkeringskjellar som skal innehalde 20 plassar. 11 av desse er avsett til Nyhammer. Vi har i utbygginga også teke høgde for/dimensjonert løysingar for vatn, avløp og fiberframføring til Nyhammer om han får løyve til å delta også med dette innan Alverneset.

Vi som planfremjar har soleis vore klar på det er lagt til rette for gbnr 137/259 i Alverneset.

Manglande vilje til dialog.

Det som elles uroar oss i denne saka er byggesaksavdelinga sin manglande vilje til dialog med søkjar. Dette er ei tildels komplisert sak som har gått over mange år, med mange møte og som mange avdelingar i kommunen har vore involvert i. Ein har hatt som utgangspunkt at ein skal finne løysingar med grunnlag i at Isdalstøplanen ikkje kan realiserast i si noverande form. Til slutt var det også møte med ass. rådmann og leiar i planutvalet, der dispensasjon vart fremja som ein av løysingane.

Ut i frå saksutgreiinga les ein klart at byggesaksavdelinga ikkje har evna å setje seg inn i saka i tilstrekkeleg grad, eller gjort naudsynte undersøkingar, og der ein trekkjer feile slutningar på eit då særst tynt grunnlag. Nyhammer har bede om møte med byggesaksavdelinga for mellom anna å korrigera opplysningar, vi har sagt oss viljuge til å vere med på slik møte for å finna gode løysingar.

Vi finn det beklageleg at kommunen i denne fasen ikkje har hatt vilje til dialog med søkjar.

Reigstad Bygg og Eigedom as

Kjell Reigstad- Planfremjar/utbygger av Alverneset, Eigar av gbnr 137/33 i Isdalstøplanen