

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 243/19

Jeg viser til min søknad datert 31.01.2019, og til avslag datert den 30.04.2019.

Forslag til endring av vedtak:

Vi er ikke ening med administrasjonen sitt vedtak og ønsker dette endret til:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå rekkefølgekrav gjeve i føresegna §§ 2.2.1, 2.2.2 og 2.2.3 i reguleringsplan Isdalstø kai/planid.: 1263-200706 slik som omsøkt.

Fordelane er klårt større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Grunngjeving for vedtaket:

Eksisterande reguleringsplan for Isdalstø er ikkje realiserbar i sin noverande form, tiltaket vil gjere det enklare å revidere Isdalstøplanen i framtida.

Løysinga er i samsvar med intensjonen i reguleringsplanen for Alverneset. All infrastruktur er opparbeid og klar til bruk for gbnr 137/259 i denne planen.

Det ligg føre avtale som sikrar bebruarane i BFK1 i Isdalstøplanen permanent og likestilt løysing for tilkomst, parkering, leikeareal, samt VA og anna infrastruktur i Alvernesetplanen

Løysinga med integrering i Alverneset, med kort og trygg veg til parkering, tilkomst og leikeareal, er den beste løysinga for bebruarane i BFK1 og for områda sett under eit.

Løysinga sikrar ålmenta areal til «kyststi» over kaiområde BFK1 samt løysing for tilkomst til ålment tilgjenge friområde/badeplass og kyststien i Alverneset.

Tiltaket vil gje området nytt liv og inspirasjon til vidareutvikling av den kulturhistoriske viktige staden.

Vi ønsker at planutvalget tar en befarings på plassen for å se på de lokale forholdene.

Kort oppsummering.

Den kommunale Isdalstøplanen fra 2011 er ikke realiserbar. Alle er enig i det. Ingen tiltak i planen er gjennomført på 8 år. Kommunen har ikke planer om revisjon. Jeg kan ikke ta dette alene.

For å få til noe utvikling av området har jeg som eier av 7 boenheter (BFK1) fått en mulighet for tilknytning via Alverneset, slik denne reguleringsplanen legger opp til. Dette området er nå ferdig utbygd, alle tiltak er tilrettelagt for mine boenheter.

Jeg fikk avslag på søknad om midlertidig dispensasjon i 2016 fra rekkefølgekrav i Isdalstøplanen. PMU sa da: dispensasjon må være permanent, avtale om rettigheter i Alvernesetplanen må ligge.

Jeg søker nå om permanent dispensasjon, avtale om rettigheter ligger (er sendt vedlagt søknad).

Avtalen sikrer også eneste tilgjengelige ferdselsvei (kyststi) over mitt kaiområde og til den offentlig tilgjengelige badeplassen på Alverneset.

Samlet vil dette gi ny aktivitet og vitalitet til den kulturhistoriske viktige plassen.

Se også vedlagte kart.

Litt historie og utvikling siden sist.

Utviklingen av Isdalstøplanen har en lang forhistorie som resulterte i en reguleringsplan som av mange grunner ikke er realiserbar. Alle er enige i det. Planen har derfor lagt i dvale siden den ble godkjent i 2011. Selv med flere fellesmøter mellom alle utbyggerne og administrasjonen (plan, byggesak, drift, rådmann) i et forsøk på realisering, strandet dette i 2015.

Med utvikling/regulering av naboarealet Alverneset i 2014, gav dette nytt håp og muligheter for å kunne få noe til innenfor det kulturhistoriske viktige området som Isdalstø er. I denne planen ble det lagt til rette for min tilknytning. Planavdelingen i kommunen var med på å legge til rette for det. Spørsmålet har vært, hva gjør vi med Isdalstøplanen i forhold til dette.

Søknad 2016: midlertidig dispensasjon

Etter råd fra kommunen i siste møte 2015 ble det i 2016 søkt om midlertidig dispensasjon fra Isdalstøplanen med tilknytning til Alverneset som løsning.

Administrasjonen ga avslag.

I Planutvalgs møte 14. desember 2016 var politikerne i utgangspunktet positiv, men mente at det burde vært søkt om permanent dispensasjon. Grunnen var at det kunne seinere komme krav via Isdalstøplanen for beboerne i BFK1 etter den midlertidige dispensasjonen var utløpt, og at det

måtte ligges frem avtale som sikret beboerne permanente rettigheter i Alvernesetplanen. Dette resulterte i at administrasjonen sitt vedtak ble stående.

Siden sist er Alverneset ferdig utbygd. Det er i utbyggingen tatt høyde for min tilknytning, med tilkomst, renovasjon, 11 ledige p-plasser under tak, vann, avløp, fiber og strøm. Leikeplass og uteområde ellers er også planlagt i forhold til min tilknytning (se også vedlagte kart). Alle beboerne i Alverneset er ved kjøp gjort oppmersom på om min tilknytning til området og ønsker dette velkommen.

Ny søknad nå 2019

Vi har nå rettet på de forhold som PMU politikerne pekte på i forrige møte.

Det blir denne gangen søkt om permanent dispensasjon, likeledes er det laget avtale som sikrer beboerne rettigheter til tilkomst, parkering, leikeareal, renovasjon, vatn, avløp, fiber og strøm.

I tillegg sikrer avtalen allmenheten tilkomst over min kaifront, og broløsning over til friområdet/badeplass i Alverneset. Dette medfører også at den offentlige «kystien» kan sammenbindes for Isdal og Alverneset.

Administrasjonen finner positive trekk ved søknaden men gir likevel avslag.

Hovedargumentasjonen baserer seg på saken fra 2016, og den inneholder misvisende faktafeil:

Det står mellom annet at (s.8 saksutgreiing):

Punkt 1

1. *Reguleringsplanen for Alverneset opnar ikkje for at gbnr 137/259 skal kunne løyse sitt trong for infrastruktur m.m. Dette går fram av dei endringar som er gjort i 2. gangs handsaming av reguleringsplanen for Alverneset der gbnr 137/259 er trekt ut av føresegnene. Ved handsaming av planen går det fram at administrasjonen ikkje kan «sjå at det er føremålstenleg å la gbnr 137/259 dekke» kravet til uteopphaldsareal «inn i friområdet som er regulert i reguleringsplanen for Alverneset».*

Dette ble ettertrykkelig tilbakevist av planfremmer Reigstad bygg i 2016, der de skriver i brev til saken:

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.

Reigstad bygg har nå bygget ut Alverneset i samsvar med planen, der alle tiltak, her under tilkomst, renovasjon, parkering, V/A, fiber, strøm og uteområde/leikeareal er planlagt, dimensjonert og ferdigstilt med tanke på min tilknytning. Det er etablert avtale som sikrer mine boenheter rettighet til dette.

Punkt 2

2. Administrasjonen kan ikkje sjå at ein mellombels dispensasjon vil gjere gjennomføringa av reguleringsplanen for Isdalstø kaiområde enklare. Administrasjonen meiner at unntak frå rekkjefylgjekrava i plan (også mellombels) vil kunne medføre at planen vert vanskelegare å realisere og vil kunne påverke ei eventuell planendring i monaleg grad. Dette vil også kunne medføre større kostnadar for dei andre grunneigarane i området.

Vår kommentar:

Isdalstøplanen må i første omgang forenkles og rekkefølgekravene gjøres realiserbare. Videre vil fjerning av belastning fra 7 beboere (gang og opphold/lek) og 11 parkeringsplasser (tilkomst og parkering) gjøre det enklere å finne gode løsninger i et fra før trangt område. Utenpåliggende gangveg (rekkef. krav) kan erstattes av gangrett over kaiområdet slik vi har lagt opp til. Samlet vil dette senke kostnadene vesentlig.

Videre vil vi peke på at de andre utbyggerne aktivt støtter dispensasjonen. Jeg vil fremdeles være med i planen, da næringsdelen av bygget/kjeller vil ligge i Isdalstøplanen.

Punkt 3.

3. Ein mellombels dispensasjon løyser ikkje utfordringar knytt til uteopphaldsareal og teknisk infrastruktur for framtidige brukarar av eigedomen eller for planområdet. Dersom planen ikkje vert endra, vil ikkje rekkjefylgjekrava kunne gjennomførast utan at dei andre grunneigarane tek del i utbygging av planområdet. Dersom utbygging ikkje skjer, vil det medføre at bruken av bygget som bustad vil måtte opphøre. Dette ser vi på som uheldig. Ytelser i form av bidrag er ikkje føremåleteneleg eller i samsvar med planen.

Punktet er ikke lengre aktuelt da dette nå er søknad om permanent dispensasjon.

Oppsummert er hovedargumentasjonen til administrasjonen basert på til dels uriktige opplysninger fra 2016. Vi har likevel forståelse for at ny saksbehandler finner det unødvendig å starte saken på nytt.

Avslutning.

Som vist over er det veldig få ulemper ved å gi dispensasjon fra rekkefølgekravene. Isdalstøplanen må uansett revideres. Det er mange fordeler når revisjon skal skje; «Fjerning» av belastningen for 7 boenheter og spesielt 11 biler åpner for enklere og tryggere løsninger. Ved å bruke eksisterende kai som allmenn gangsone/kyststi istedenfor utenpåliggende gangveg utgjør en vesentlig kostnadsreduksjon for alle parter.

For området sett under ett (Isdalstø/Alverneset) er det klart mer naturlig med tilkomst og tilknytning for BFK1/mine boenheter skjer via Alverneset (se vedlagt kart).

Alle tiltak i Alverneset er ferdig utbygd med tanke på min tilknytning, alt er klart til bruk.

Jeg ber om at det blir gitt dispensasjon.

Isdalstø, 9. mai 2019


Aage Vigleik Nyhammer

VEDLEGG: Kart over området med henvisninger



Isdalstøplanen-
 Parkering 11 plassar for 137/259
 leikeareal (400m²) for 22-30 bueiningar
 avstand 100m

Tilkomst off. Veg

Felles Renovasjon

11 P-Plassar for gbnr 137/259
 Parkeringskjellar- avstand 12 m

VA-tilkopling
 dim for gbnr 137/259

Opparbeidd Kyststi

Felles Leik

Off. tilgjenge FR område

Leikeareal avstand 12 m
 dim også for 137/259
 750 m² for 16-18 bueiningar

Badeplass

Avtale om off. tilgjenge kyststi
 langs kaiområde til friområde

Isdalstøplanen- Trafikkbelastning
 Nytt: 22 nye bueiningar/33 bilar
 Næring i underetasjer-
 Ny båtham-badeplass-kafe/galleri
 Eksisterande: båtslipp/naust/bustader
 allereie trangt område- bratt tilkomst.

Næringsdel i kjellar
 vert i Isdalstøplanen

ISDALSTØPLANEN 2011

Tunge- kostbare og urealiserbare rekkefølgekrav
 Ingen tiltak i planen er starta opp.
 Planendring lyt til

Gbnr 137/259
 7 bustader

ALVERNESET-PLANEN 2016

Alle rekkefølgekrav er ferdigstilt
 Alle tiltak er lagt til rette og dimensjonert for
 gbnr 137/259 i samsvar med planen

D-2