



Saksframlegg

Sakshandsamar:	Arealplan	Julie Daling
	Arkivnr.: 14/7143	Klassering:

Planavgrensing for detaljregulering Alverneset

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

<Skriv inn rådmannen sitt framlegg her>

Saksopplysningar:**Politisk handsaming**

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Bakgrunn

Planfremjar har i samband med oppstart av reguleringsplan for Alverneset gbnr 137/28 mfl. ønskje om å avklare planavgrensinga politisk før dei melder oppstart. Planen ønskjer å innlemme eigedom 137/259 som ligg i allereie vedtatt områdereguleringsplan for Isdalstø kai. Spørsmålet som må avklarast er om eigedom 137/259 med reguleringsføremål B/K/F 1 kan innlemmast i ein ny reguleringsplan utan at dette skapar store problem for gjennomføring av gjeldande reguleringsplan for Isdalstø kai. Administrasjonen har utfordra planfremjar om å utarbeide eit notat med gjennomgang av føresegnene som omhandlar B/F/K1 i reguleringsplanen for Isdalstø kai og eit forslag til korleis hovudintensjonane i planen kan vidareførast. Jf. vedlagt notat frå Arkoconsult der føresegnene som gjeld BFK1 er gått punktvis igjennom med forslag til løysing.

Vurdering

Områdereguleringsplan for Isdalstø kai (heretter kalla Isdalstøplanen) var ein omfattande planprosess som vart gjennomført som eit Privat-Offentleg samarbeid i perioden 2007-2011. Planen vart utarbeidd med rekkjefølgjekrav tilpassa ein samansett eigarstruktur med ei fordeling av rettar og plikter i planområdet. Hovudutfordringa til bustadutvikling på Isdalstø kai har vore å oppfylle krav til parkering og leikeareal innanfor knappe areal i eit attraktivt kaiområde, også for ålmenta. Planen har løyst dette med parkering i kjellar og under bakkenivå. For den aktuelle eigedomen gbnr.137/259, var utfordringa i Isdalstøplanen at den mangla både vegrett og areal til parkering på eigen eigedom. Parkering PK3 i Isdalstøplanen for gbnr.137/259 er lagt under bakken på kommunal og annan manns grunn og er såleis ikkje optimal m.o.t gjennomføring. Anno 2014 har ingen av dei private planfremjarane gjort forsøk på å kome i gang med bustadutvikling innanfor gjeldande plan med dei

rekkefølgekrav som ligg i denne. Det kan tyde på at det er utfordringar i gjennomføringsevna til planen, med dei føresetnadene som 3 ulike utbyggarinteresser har pr. i dag. Slik administrasjonen ser det har Isdalstøplanen sikra ei kvalitativ og heilskapleg utvikling av Isdalstø kaiområde. Planen opnar for bygging av 22 nye bueiningar.

Lindås kommune står som eigar av ca 2 daa veg og kaiareal i Isdalstøplanen. Dersom kommunen ønskjer utvikling i Isdalstø, burde det også her leggast ut nokre «gulerøtter» for å få i gang potensielle utbyggarar.? Isdalstø treng ei opprusting med omsyn til den kulturhistoriske staden og tilrettelagt tilkomst til sjø.

Følgjande problemstillingar må drøftast før ein kan opne for å trekke eigedom 137/259 ut av gjeldande områderegulering for Isdalstø kai:

- Kva konsekvensar får det for gjennomføringsevna til BFK2 og BFK3 at BFK1 vert trukke ut av Isdalstøplanen? (korleis illustrere dette?)

Som vedlagt skisse viser er det berre bygget til Nyhammer på eigedom 137/259 som er foreslått innlemma i ny plan for Alverneset. Det er tenkt 7 nye bueiningar i bygget som står på eigedomen.

- Korleis kan bygget på eigedom 137/259 sikre areal til inngangsparti, tilstrekkeleg MUA og privat uteopphaldsareal? Skal dette stettast innanfor Alvernesetplanen eller Isdalstøplanen?

Slik administrasjonen ser det er bygget på gbnr.137/259 ein del av ei samanhengande husrekke som såleis vert oppfatta som naturleg del av Isdalstø kaiområde med «tilhørende herligheter». Det vil vere nærliggande å tru at leilighetene i BFK1 vil ta ibruk kaiområdet som opphalds- og tilkomstareal i tillegg til event. vegtilkomst gjennom Alverneset.

Det vert ei utfordring for utbyggar av eigedom 137/259 å ha forpliktelsar og rettar innanfor to ulike planar. Dersom B/F/K1 vert innlemma i ny plan (Alverneset) vil det bli denne planen som er juridisk bindande for eigedommen. Evt. krav framsett mot området i plan for Isdalstø kai vil såleis ikkje vera bindande lenger sidan denne planen er avløyst av ein nyare plan for dette bygget.

På eigedomen kviler det fleire rekkefølgekrav og forplikting innanfor området for Isdalstø kai som må ivaretakast. Planfremjar har i vedlagt notat skildra korleis krav til BFK 1 i gjeldande reguleringsplan kan vidareførast i ny plan for Alverneset.

Kan det bli problematisk å knytte rekkefølgekrav til eigedom 137/259 i eit anna utbyggingsområde både m.o.t tidsaspekt og gjennomføring?

Det viktigaste argumentet for å opne for at BFK1 skal innlemmast i ny plan for Alverneset, er at parkeringsutfordringane i Isdalstøplanen lettare kan løysast for dei gjenverande utbyggarane.

Det vert vist til planfremjar sitt notat: «Parkeringskjellarane under bygga på Isdalstø kai er kostbare og vanskelige å byggja. Parkeringsplassane i PK 3 kan no overtakast av B/F/K2 eller B/F/K3 slik at ein slepp byggje ut PK1 og mogleg PK4. Dette vil lette parkeringssituasjonen for Isdalstø kai og gjere det lettare å gjennomføra planen». Dette er ein påstand som administrasjonen i Lindås kommune kan seie seg einig i.

Notatet har kome med forslag til løysing i Alvernesetplanen. Nokre av kommentarane går på at krav

vert vidareført i utbyggingsavtalen. Administrasjonen ser ikkje at dette vert enkelt å følgje opp i ny plan for Alverneset då det vil vere snakk om to ulike utbyggingsavtalar for dei to planområda. Krav til utbyggingsavtale er dessutan ikkje mogeleg å binde opp i føresegnene. Adm. vurderer det slik at rekkjefølgjekrava som følgjer med eigedom 137/259 må overførast til ny plan for Alverneset. Kva rekkjefølgjekrav er det realistisk å føre vidare?

FORSLAG:

Administrasjonen tilrår at reguleringsplan for Alverneset gbnr.128/28 kan innlemme gbnr.137/259 på følgjande vilkår:

Konklusjon: Det kan verte vanskeleg å endre på vedtatt reguleringsplan utan å setje i gang ein heilt ny reguleringsplanprosess. Kva endringar kan eventuelt gjerast i Isdalstøplanen utan å setje i gang reguleringsendring?

Ikkje vedlagte saksdokument:

Doknr	Type	Dato	Tittel på saksdokumentet
Doknr	Type	Dato	Tittel på journalpost