



Arkiv: L12  
Saksmappe: 2006/3362  
Sakshandsamar: Julie Dalling  
Dato: 11.11.2010

Utvalssak nr.	Utval	Møtedato
265/10	Plan- og miljøutvalet	08.12.2010

## Reguleringsplan Isdalstø kaiområde Ny handsaming av revidert plan

### Saksdokument vedlagt:

Planforslag vertikalplan 1, sist revidert 25.11.2010  
Planforslag vertikalplan 2, sist revidert 25.11.2010  
Føresegner, revidert 25.11.2010 (rettingane er markerte i dokumentet).  
Motsegn frå Fylkesmannen si miljøvernavdeling, datert 15.07.2010.  
Merknadsbrev frå Ole Tom Ones, datert 26.07.2010

### Saksdokument ikkje vedlagt:

Merknadsbrev ved offentleg ettersyn i perioden 02.06.2010 – 27.07.2010. Desse er oppsummert i saka.

### **Saksutgreiing:**

Saka går til innstilling i Plan- og miljøutvalet.  
Planforslaget har vore ute til offentleg ettersyn i perioden 02.06.2010 – 27.07.2010.  
På grunnlag av merknader som kom inn ved offentleg ettersyn, har administrasjonen valgt å gjere ein del endringar i planforslaget som no vert lagt fram for plan- og miljøutvalet på nytt, før eventuelt vidare saksgang. Planen har også ei utfordring i å møte motsegn frå Fylkesmannen si miljøvernavdeling knytt til storleiken på leikeareal på Isdalstø kai.

Planen vart starta opp fyrste gong i feb.2007. Ny plan vart starta opp på nytt 25.11.2009 og har hatt følgjande saksgang:

Utvalssak nr.	Utval	Møtedato
118/10	Plan- og miljøutvalet	05.05.2010
32/10	Råd for menneske med nedsett funksjonsevne	23.08.2010
28/10	Eldrerådet	24.08.2010
69/10	Levekårsutvalet	24.08.2010

### **Reguleringsplan Isdalstø kaiområde 1.gongs handsaming (ny plan)**

#### Saksdokument vedlagt:

Framlegg til reguleringsplan vertikalplan 1, datert 21.04.10  
Framlegg til reguleringsplan vertikalplan 2, datert 21.04.10  
Framlegg til reguleringsføresegner, datert 21.04.10  
Planomtale og illustrasjonsplan, datert 21.04.10

#### Saksdokument ikkje vedlagt:

- Planframlegg frå 2008
- Oppstartsmelding datert 25.11.09
- Mulighetsanalyse datert februar 2009
- Løyve til utfylling i sjø, Fylkesmannens miljøvernavdeling, brev mottatt 21.07.2008



**16. Nyhammer Eigedom, datert 26.07.2010**  
Som utbyggar av BFK1 og planfremjar kommenterer han ein del punkt som han ønskjer vert justert.

a. Nyhammer har av kommunen fått løyve til å starte rehabilitering og ombygging av den gamle møbeifabrikken. Han fekk den gong ikkje løyve til å rive bygget og har difor vanskar med å sette alle krav som reguleringsplanen no stiller til universell utforming for denne bygningen på 4 etg. Det vil for han vere kostnadsmessig uforvarleg å installere heis i dette bygget. Han foreslår at dei 2 leilighetene som er på gateplan kan støtte krav om universell utforming, også når det gjeld tilkomst.

b. Stiller seg spørjande til kven som skal ta på seg kostnadene til opparbeiding av fellesareal som ålmenta skal disponere.

c. kan ikkje sjå at BFK1 treng vere med i opparbeiding av GV6 då det står i § 4.3.1 at denne skal opparbeidast og vedlikehaldast av BFK3 og BFK4. Ønskjer endre § 2.2.3 på dette punkt.

d. meiner at B1 også skal inkluderaast av kravet i §2.3 om fordeling av rettar og plikter.

e. meiner at foreslått utnyttingsgrad på 20% i § 3.1.2 er for låg. Som hjelpeverge for sin far (eigar av gbnr. 137/87) foreslår han at utnyttingsgraden vert auka i samsvar med det kommunedelplanen viser.

f. meiner at BFK1 ikkje kan begrensaast til maks 4 bueiningar. Nyhammer sitt ønskje er 7 bueiningar. Han meiner at det er moeleg å auka parkeringskapasiteten i PK3. Han er redd det ikkje vil vere rekningsvarande med kun 4 bueiningar for hans prosjekt.

g. påpeikar at det har lurt seg inn ein skrivefeil i § 4.5.7. Her skal det stå PK1 og ikkje PK3.

h. han foreslår å utvide PB1 til yttergrense av havneområde HO mot sør. Dette vil gjere det moeleg å plassere ein bølgebrytar. Nyhammer har vedlagt ei skisse over dette.

Administrasjonen sine kommentarar:

a. Administrasjonen imøtekjem merknad om å redusere kravet til universell utforming (UU) for bygning BFK1. Kravet om UU skal berre gjelde for leiligheter på gateplan for BFK1. Dette vert teke inn som endring av føresegn §2.9.

b. Rekkjefølgjekrava definerer kva som må vere på plass før dei ulike bygningane kan takast ibruk. Det ligg i korta at utbyggar vil få ein del krav om opparbeiding av fellesareal for å kunne gjennomføre sine utbyggingsprosjekt. Dette vert konkretisert nærmare gjennom ein utbyggingsavtale.

c. Administrasjonen ser at det her er gjort ein feil i §2.2.3. Dette vert endra.

d. B1 vil ha rettar og pliktar knytt til sin eigedom og si djupvasskai.

e. Kommunedelplanen har ikkje spesifisert ein utnyttingsgrad for området Isdalstø (jf. §2.3.13 i føresegnene til kommunedelplanen). Gjennom denne områdereguleringa vert utnyttingsgraden sett til 20%. Områda B2 og B3 vil få krav om detaljregulering og vil gjennom denne prosessen eventuelte kunne prøve å auke utnyttingsgraden.

f. Lindås kommune ønskjer at Nyhammer skal kunne utvikle sin eigedom slik at han kan vere i stand til å bidra økonomisk til opparbeiding av leikeplassar, parkeringsplassar og andre fellesareala. Dette er ein føresetnad for at leiligheter skal kunne godkjennast i Isdalstø. Administrasjonen foreslår å utvide parkeringsanlegg PK3 slik at det kan bli plass