

SØKNAD OM MIDLERTIDIG DISPENSASJON

FRA REGULERINGSPLAN

ISDALSTØ KAIOMRÅDE

PlanID 1263-200706

Oppsummering/innledning

Jeg eier område BFK1 i reguleringsplan for Isdalstø kaiområde (Isdalstøplanen).

Alle utbyggerne innen planen samt kommunen er enig i at planen ikke er optimal, og at dette sammen med vilkårene/rekkefølgebestemmelsene i planen gjør denne ikke realiserbar i sin nåværende form.

Isdalstøplanen må endres for at utbygging skal kunne skje.

I ny reguleringsplan på naboeiendom, Alverneset, er det derfor tatt med en mulighet for at boligdelen for min eiendom BFK1/Isdalstøplanen kan få tilkomst, parkering og uteoppholdsareal på Alverneset.

Denne planen legger også opp til større område med allmenn tilgang, her under badestrand/kaiområde og kyststi. Tilgangen er planlagt via Isdalstøplanen. Dette kan medføre behov for flere offentlige parkeringsplasser i Isdalstø og at det blir etablert tilgang til Alverneset.

Ved revisjon av Isdalstøplanen må denne sees i sammenheng med plan for Alverneset

Utbygger på Alverneset er nå i gang med bygging. Det haster derfor å finne midlertidig løsning innenfor Isdalstøplanen som gjør at jeg kan bruke muligheten som plan for Alverneset har lagt opp til, samt løsning som sikrer allmenn tilgang til Alverneset.

I forhold til møte med kommunen, er det 3 muligheter for dette:

1. Mindre endring av Isdalstøplanen, endring av rekkefølgekrav.

Dette vil uansett kreve en større gjennomgang av planen, og vurderingen kan lett falle på at endringene blir så store at en må/bør gjennomføre større revisjon av plan jf. pkt. 2 under.

2. Revisjon av Isdalstøplanen.

Tidsmessig 1 - 2 år vil medføre at min plan for tilknytning til Alverneset utgår.

3. Midlertidig dispensasjon

En midlertidig dispensasjon fra rekkefølgekrav for min boligdel vil medføre at planen ikke endres, men at det blir gitt mulighet for deltaking i Alvernesetplanen nå. Dersom ikke Isdalstøplanen blir endret i den midlertidige tiden, vil alle rekkefølgekrav likevel bli stående slik de gjør i dag. Mine forpliktelser i Isdalstøplanen kan sikres som hefte på min eiendom jf. pbl §19-3.

Skal jeg kunne delta i plan for Alverneset nå, samt at allmennheten blir sikret tilkomst til fellesområdene på Alverneset er det bare dispensasjon som er et reelt alternativ.

SØKNAD OM MIDLERTIDIG DISPENSASJON

Det blir med dette søkt om midlertidig dispensasjon fra Reguleringsplanen for Isdalstø kaiområde fra følgende rekkefølgekrav og fordeling av retter og plikter i inntil 5 år:

§ 2.2.2 *Alle kommunaltekniske anlegg som renovasjon (R), avløpsanlegg (A), nettstasjon (T).*

Dette blir løst via plan for Alverneset.

§ 2.2.3 *Ferdigstille gatetun GT1 og GT2, gangveg GV6, parkeringskjeller PK3 og FA3, fortau OF1, lekeplass FL1, og felles grøntområde FG1 og FG3.*

GT1 og GT2 ligger på BFK2(Garveriet/Reigstad) sin eiendom, og kan ikke gjennomføres før tiltak på denne eiendommen eventuelt skal realiseres. GV6/PK3/FA3/FL1/FG1 må ses i sammenheng med både BFK2(Reigstad) og BFK3(Villanger) og bør/kan ikke gjennomføres før BKF2 eller 3 skal realiseres.

OF1 er delvis bygget. FG3 er grøntområde som allerede er etablert, eventuelle tiltak her bør gjennomføres ved utbygging av BFK2 og 3.

§ 2.2.6 *Utbyggingsavtale med bakgrunn i Isdalstø planen.*

Da det ikke skal gjennomføres noen tiltak ut over private byggearbeider på mitt bygg, vil det ikke være behov for utbyggingsavtale med kommunen.

§ 2.3 *Jordskiftesak (jordlova §2) vedr fordeling av retter og plikter vedr opparbeiding, bruk og vedlikehold av felles infrastruktur og småbåthavn.*

Dette er en omfattende prosess som tar mist 1-1,5 år. Da er toget gått i forhold til deltagelse i plan for Alverneset. Jordskiftesak omfatter også de andre utbyggerne, som ikke ønsker å gå i gang med tiltak før Isdalstøplanen revideres. Det vil være unødvendig å gjennomføre jordskifte om planen skal endres.

Ytterligere grunngiving for dispensasjon jf. pbl §19-1:

Isdalstøplanen er ikke gjennomførbar slik den nå ligger.

Planen ble gjennomført som kommunal reguleringsplan/i kommunal regi, og vedtatt i mars 2011.

De største tiltakene innen planen er: BFK1 (Nyhammer), BFK2 (Garveriet- Reigstad bygg) og BFK3 (Villanger) med til sammen 22 boenheter, samt næringsdel i underetg. Det er ikke satt i gang noen tiltak innen planen etter godkjenning for 5 år siden. BFK1 og BFK3 står i dag ubrukte. Min del, BFK1, inneholder 7 boenheter.

For at det skal kunne gjennomføres tiltak i samsvar med plan er det satt opp tunge, urealistiske, og tidkrevende rekkefølgekrav, samt krav om utbyggingsavtale som ingen vet omfanget av. Det har vært vanskelig å koordinere utbyggerne og kommunen, til sammen har dette hemmet utbyggerne fra å sette i gang med sine prosjekt.

De ulike utbyggerne er avhengig av hverandre gjennom plan og rekkefølgebestemmelser. Blant annet skal tilkomst til parkeringskjeller under BFK2/Garveriet gå gjennom parkeringskjeller PK1(Nyhammer) og PK3(Villanger). Jeg er også avhengig av dette da GT1 og GT2 som ligger på BFK2/Garveriet sin eiendom er et rekkefølgekrav for meg. BFK3/PK3/Villanger er avhengig av lekeareal FL1 som ligger over min parkeringskjeller PK1 osv.

Videre har de ulike utbyggerne forskjellige tidshorisonter og planer for sine eiendommer. BFK2/Reigstad ønsker ikke å endre til boliger nå, men beholde sitt bygg som et rent næringsbygg. De har også pekt på at det vil være urealistisk med større garasjeanlegg under sitt bygg/garveriet, da dette trolig vil medføre at bygget må rives.

En endring av planen bør derfor legge opp til større mulighet for uavhengighet for utbyggerne.

Kommunen er også deltaker i planen via sine eiendommer og tiltak i Isdalstø, her under kaier og bygg for allmennheten/beredskap. Men har slik vi oppfatter det, har de ikke ressurser til å gjennomføre dette nå.

Kostnadene med tiltakene i planen som ikke er tilknyttet våre bygg og uteområder er vanskelig å beregne da det er mange detaljer som må på plass før det kan gjøres. Det blir her vist til gangveier, gatetun, offentlig parkering, fortau, oppgradering av kaier og båtopptrekk, badeplass m.v. Videre er det usikker hvor mye kommunen og eventuelt andre grunneiere skal dekke av dette. Det er satt opp krav om jordskifte som rekkefølge for å avklare disse forholdene. Bare denne prosessen kan gjerne ta 1-1,5 år.

Planen er slik både jeg, de andre utbyggerne, samt kommunen oppfatter det, ikke gjennomførbar, og vil uten revisjon ligge død.

Uten nye tiltak vil konsekvensen av dette være at området vil forfalle ytterligere, og det er ingen tjent med.

Ny plan på naboeiendom Alverneset gir bedre løsning for Isdalstø

Det er i 2016 vedtatt reguleringsplan for nye boliger på naboeiendom Alverneset. I denne planen er det lagt opp til større friområde med kai og badestrand som skal ha tilgang via Isdalstøplanen. Videre er det lagt inn kysti som blir en del av kyststien mellom Knarvik og Alversund, jf. kommunedelplan. Det kan da være behov for flere offentlige parkeringsplasser som bør reguleres inn i Isdalstøplanen.

I plan for Alverneset er det tatt med mulighet for at BFK1/Nyhammer sin boligdel med 7 enheter skal kunne ha både uteareal, samt tilkomst og parkering innen denne planen. Videre følger også mulighet for tilknytning av all infrastruktur (VA, renovasjon og strøm/fiber).

Dette ble gjort for å kunne avlaste Isdalstøplanen, men også fordi en så at boligdelen av mitt bygg vil ha naturlig tilhørighet til Alverneset (tilkomst på denne siden/vest) både til parkering og uteoppholdsområde. Eksisterende parkering og uteoppholdsområde for min eiendom i Isdalstøplanen ligger ca 100 meter borte (FL1)

Overføring av tiltakene til Alverneset vil gjøre belastningen (trafikk/parkering/uteareal) i Isdalstøplanen vesentlig bedre, og det åpner seg mulighet for andre løsninger til f.eks flere offentlige parkeringsplasser, eller bytte av parkeringsløsning med BFK2/garveriet ved senere realisering av boliger.

Min næringsdel i kjeller BFK1 samt tilhørende kaiområde og flytebryggeanlegg (PB4) vil gjøre at jeg fremdeles vil ha en formell tilknytning til Isdalstøplanen.

Med disse utfordringene og muligheter som ligger i plan for Alverneset, bør Isdalstøplanen revideres, administrasjonen har også sett behov for dette.

Tidsaspekt og behov for midlertidig dispensasjon.

Tiltakene innen Alverneset er allerede igangsatt og det haster derfor å få avklart BFK1/Nyhammer sitt forhold til denne og Isdalstøplanen.

Selv om alle parter ser at Isdalstøplanen må revideres, vil dette kreve både ressurser og ikke minst tid.

Det blir i denne saken derfor søkt om midlertidig dispensasjon for rekkefølgekrav i Isdalstøplanen i inntil 5 år, slik at jeg kan få realisert boligdelen i mitt bygg når Alverneset nå bygges ut.

En midlertidig dispensasjon fra rekkefølgekrav i 5 år vil medføre at kravene vil bli stående slik de er, men at det åpnes et tidsvindu på 5 år for å få endre/revidere planen i samsvar med de endringer som nå blir gjort, samt nye ønskede endringer og endring av urealistiske rekkefølgekrav.

De andre utbyggerne (BFK2/Reigstad og BFK3/Villanger) er innforstått og samtykker til denne løsningen.

Tiltak for å sikre allmennheten tilgang til Alverneset ved dispensasjon.

Med innvilging av dispensasjon vil jeg gi fri tilgang for offentligheten over min eiendom både på øst og vestsiden for å sikre tilkomst til Friområde og kyststi i plan for Alverneset. På østsiden/eksisterende kaiområde kan det settes av markert gangfelt på 1,5 meter som (evnt. midlertidig) erstatning for GV1. Dette kan også gjøres permanent i revidert plan om ønskelig. Eierne av BFK2 vil tillate det samme. Foran BFK3 er det kommunen som eier. For B1 sitt område ligger det i reguleringsplanen et krav om 4 m tilkomst forbi boligen. Sammen vil dette sikre tilkomst til "bro" over til Friområde og kyststi i plan for Alverneset. Utbyggerne av Alverneset vil bygge bro over sundet. (se også vedlagt kart)

Hva om planen av ulike årsaker ikke blir endret i løpet av disse årene, hva skjer ved uløpet av fristen?

Rekkefølgekravene blir da gjeninnført for min eiendom. Dersom de andre utbyggerne velger å starte utbygging må jeg oppfylle mine forpliktelser i samsvar med planen, delta i utbyggingsavtale m.v. Dette kan tinglyses som et hefte på min eiendom slik pbl §19-3 legger opp til.

Dersom de andre utbyggerne ikke ønsker å starte utbygging, vil det likevel være meningsløst at jeg skal oppfylle alle fellestiltakene i planen på egenhånd. Jeg vil da kunne bidra med det beløpet som er nevnt i reguleringsplanen pkt 2.2.1; kr. 50.000,- pr boenhet = kr. 350.000,- til fellesformål innen planen.

Bidrag til reguleringsendring

For å sikre at det blir satt i gang reguleringsendring vil jeg forplikte meg til å innbetale kr. 50.000,- til arbeid med revisjon. Dette under forutsetning av at de andre to utbyggerne, samt kommunen går inn med samme beløp. En vil da kunne disponere kr. 200.000 til reguleringsarbeid.

Byggeløyve / fasadeendring / estetikk gbnr 137/259 BFK1:

Jeg har i flere år hatt byggeløyve på hvordan bygget skal se ut ved bruk til leiligheter. Det mangler kun bruksendringsløyve samt fasadeendring for altaner. Bygget er renoveret og har endret fasade fra kjeller til loft og tilpasset de 3 øverste etasjer til leiligheter. Med tanke på å forskjønne området vil det klart estetisk sett være en stor fordel om jeg kan få ferdigstille bygget nå. Taket med dertil hørende arker med maritimt preg gjenstår. Isdalstø vil med denne endringen ta seg langt bedre ut, spesielt sett fra sjøsiden. Med tanke på at det skal etableres nye bygg på nabotomten, vil det klart være en stor fordel ved at mitt bygg også blir gjort ferdig. Ellers vil det ha et preg av å være en «rønne» med gammelt rustent bølgeblikktak som slett ikke vil ta seg fint ut i en slik sammenheng.

Det er to vilkår som må oppfylles før det kan gis dispensasjon jf. pbl §19-2

1. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt.
2. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Videre kan kommunen sette vilkår

1. Med midlertidig dispensasjon fra rekkefølgekravene som er nevnt over, vil disse ikke bli permanent tilsidesatt, men vil kunne gjelde dersom planen ikke blir revidert eller endret innen 5 år.

Et hefte/ærklæring om dette kan tinglyses på eiendommen slik det er vist til i PBL§19-3.

Med en slik garanti vil dette ikke vanskeliggjøre eller skape hindringer for gjennomføring av planen.

Hefte på eiendommen for gjennomføring av rekkefølgekrav ved utgang av fristen, må kunne ta forbehold om at andre utbyggere starter opp.

Som nevnt over vil jeg uansett bidra med kr. 50.000,- pr. leilighet totalt kr. 350.000,-, dette beløpet blir låst til gjennomføring av planen slik rekkefølgekravene sier.

Videre vil jeg bidra med kr. 50.000,- til et eventuelt reguleringsarbeid dersom det blir gitt midlertidig dispensasjon.

At det bare blir gitt midlertidig dispensasjon i 5 år, gjør at jeg vil være avhengig å få fremdrift i planendringsarbeidet samt bidra til å realisere tiltakene innenfor planen.

2. Fordelene slik jeg ser det vil være:

- a. Med innlemming av boligdelen i plan for Alverneset vil dette lette Isdalstøplanen vesentlig i forhold til trafikk, parkering og uteareal. Det vil gjøre planen enklere å revidere, og gir større mulighet for alternative løsninger.
- b. Plasseringsmessig er det mer naturlig at min boligdel har tilkomst, parkering og uteareal i Alverneset.
- c. Løsningen vil være i samsvar med reguleringsplan for Alverneset
- d. Ferdigstilling av min bygning vil gi området og Isdalstø et visuelt løft, samt skape liv og aktivitet i området som i dag har få fastboende.
- e. Med salg av leiligheter vil dette gi større mulighet for realisering av næringsdelen i mitt bygg, og dermed muligheter for økonomisk bidrag til realisering av Isdalstøplanen.
- f. Ved å sikre allmennheten tilgang over min eigendom som nevnt over, vil dette medføre at offentlig tilgjengelig Friområde og Kyststi i plan for Alverneset kan realiseres nå.
- g. Alternativet er at Isdalstøplanen blir liggende uvirksom, slik siste 5 år, i påvente av initiativ til omregulering.

Dersom jeg ikke kan delta i Alvernesetplanen, kan dette gjøre en større endring av Isdalstøplanen noe vanskeligere da mine 11 parkeringsplasser fremdeles må ligge her, likeså min del av uteoppholdsareal. Trafikkbelastningen i området blir større i et område som er/blir trangt nok.

Ulemper.

Dersom det blir gitt dispensasjon med de vilkår som kan stilles etter pbl§19-3, kan jeg ikke se at det vil føre til ulempe for gjennomføring av planen, jf. pkt. 1 over.

Etter en samlet vurdering av forholdene som er pekt på, er det en overvekt av fordeler sett opp mot ulemper. Videre blir hensynet til planen ikke vesentlig satt til sides. Dispensasjon bør kunne gis.

Isdalstø 30.05 2016

Med vennlig hilsen



Aage Vagleik Nyhammer

2 VEDLEGG: Kartskisse og samtykke fra de andre utbyggerne i Isdalstøplanen