



Aage Vagleik Nyhammer  
Kubbaleitet 18  
5916 ISDALSTØ

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 16/1939 - 16/27305

Saksbehandlar:  
Benjamin Hicks  
Benjamin.Hicks@lindas.kommune.no

Dato:  
30.09.2016

## Avslag på søknad om dispensasjon - gbnr 137/259 Alver

**Administrativt vedtak. Saknr: 473/16**

### Tiltakshavar:

**Ansvarleg søkjar:** Aage Vagleik Nyhammer

**Søknadstype:** Søknad om dispensasjon etter pbl § 19-1

### Saksutgreiing:

Saka omfattar søknad om mellombels dispensasjon frå reguleringsplanen for Isdalstø Kaiområde. Det er søkt om dispensasjon frå fylgjande rekkjefylgjekrav og «fordeling av retter og plikter» i inntil 5 år: §§ 2.2.2 (kommunaltekniske anlegg), 2.2.3 (opparbeidingsplikt), 2.2.6 (utbyggingsavtale), 2.3 (fordeling av rettar og plikter)

Det vert elles vist til søknad datert 30.05.2016.

### Sakshandsamingsfrist

Fristen for handsaming av søknaden er 03.10.2016.

### Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor reguleringsplanen for Isdalstø Kaiområde, BFK1.

### Dispensasjon

Etter det vi kan sjå vil ein bruksendring av bygget i samsvar med planføremål et (7 bueiningar), krevje dispensasjon frå punkt 2.2.2 og punkt 2.2.3 i føresegnene til planen. Vi kan ikkje sjå at det er naudsynt å dispensere frå punkt 2.2.6 eller punkt 2.3. for å gjennomføre tiltaket. Søknad om dispensasjon frå punkt 2.2.6 og punkt 2.3 vert soleis ikkje handsama.

Det vises til dispensasjonssøknaden i sin heilskap.

---

#### Post

postmottak@lindas.kommune.no  
Dokumentsenteret  
Kvernhusmyrane 20, 5914 Isdalstø

#### Kontakt

www.lindas.kommune.no  
Telefon +47 56 37 50 00  
Telefaks +47 56 37 50 01

Konto 1503 22 54567  
Org.nr. 935 084 733



## Uttale

Det er innhenta uttale frå planavdelinga.

Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, jf. fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012. Fylkesmannen i Hordaland får vedtaket til klagevurdering.

## Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

## Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2 (4).

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Søkjjar meiner at ei gjennomføring av Isdalstøplanen ikkje er gjennomførbar. Søkjjar meiner at planen må verte revidert og i ein endring av planen bør det leggast opp til større «mulighet for uavhengighet for utbyggerne».

Søkjjar ynskjer dispensasjon frå rekkjefylgjekrava i reguleringsplanen for blant anna krav til opparbeiding av kommunaltekniske anlegg samt opparbeiding av gatetun , gangveg, parkeringskjellar, fortau, leikeplass og felles grøntområde. Søkjjar meiner det er mogleg for at bustaddelen for eigedommen BFK1 å få løyst tilkomst, parkering og uteoppfallsareal i ny reguleringsplan på naboeigedomen.

Søkjjar påstår at det er «tatt med mulighet for at BK1/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».

Søkjjar har lagt fram fylgjande fordelar:

- 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.

Når det gjeld reguleringsplan for Isdalstø kaiområde, er dette ein komplisert plan der ein har slitt med å få realisert planen grunna ulike rekkefølgjekrav og tilhøyrande kostnadsdrivande utbetringar som må gjerast. Det betyr likevel ikkje at det skal gjevast mellombels dispensasjon frå rekkefølgjekrava.

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».
2. Administrasjonen kan ikkje sjå at ein mellombels dispensasjon vil gjere gjennomføringa av reguleringsplanen for Isdalstø kaiområde enklare. Administrasjonen meiner at unntak frå rekkefølgjekrava 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 kostnader for dei andre grunneigarane i området.
3. Ein mellombels dispensasjon løyser ikkje utfordringar knytt til uteopphaldsareal og teknisk infrastruktur for framtidige brukarar av egedomen eller for planområdet. Dersom planen ikkje vert endra, vil ikkje rekkefølgjekrava 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. Ytelsar i form av bidrag er ikkje føremåleteneleg eller i samsvar med planen.
4. Å gje dispensasjon som omsøkt vil undergrave reguleringsplanen.

Rekkefølgjekrava er veldig tydelege i reguleringsplanen for Isdalstø kaiområde, og administrasjonen meiner at det må gjerast ei revidering/omregulering av denne planen.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon som omsøkt ikkje er oppfylt. Fordelane er ikkje større enn ulempene.

**VEDTAK:**

**Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå reguleringsføresegnene i reguleringsplanen for Isdalstø Kaiområde for bruksendring av eksisterande bygning og etablering av 7 nye bueiningar.**

**Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.**

**Mynde**

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegeringsreglement.

**Klage**

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket.

Før det kan reisas søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

**Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 16/1939**

Med helsing

Siril Sylta  
avdelingsleiar

Benjamin Hicks  
rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Mottakarar:**

Aage Vagleik Nyhammer

Kubbaleitet 18

5916

ISDALSTØ