



Aage Vagleik Nyhammer  
Kubbaleitet 18  
5916 ISDALSTØ

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 19/301 - 19/13090

Saksbehandlar:  
Eilin Houlison Molvik  
EilinHoulison.Molvik@lindas.kommune.no

Dato:  
30.04.2019

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

**Administrativt vedtak. Saknr:** 243/19

**Tiltakshavar:** Aage Vagleik Nyhammer

**Søknadstype:** Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

### Tiltak

Saka gjeld søknad om permanent dispensasjon frå reguleringsplan Isdalstø kaiområde. Det er søkt om permanent dispensasjon frå følgjande rekkefølgjekrav §§ 2.2.1, 2.2.2 og 2.2.3. Det vert søkt om dispensasjon frå bustadelen av område BFK1. Det vert i søknad vist til at det er inngått avtale om tilkomst, parkering og leikeareal mellom Reigstad Bygg og Egedom AS og Nyhammer Egedom om rett til bruk av parkeringsareal i parkeringskjellar for bustadar i område BFK1 i reguleringsplan Isdalstø kaiområde innan reguleringsplan Alverneset, parkering og tilkomst til BFK1 vil ligge på eigedom gbnr. 137/800.

Det vert elles vist til søknad mottaken 31.01.19.

### Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 31.01.19 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato 25.04.19.

### Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Isdalstø kaiområde/planid.: 1263-200706 er definert som blanda føremål med bustad-/Kontor- og forretningsareal.

Av føresegna § 3.2.2 går det fram at grad av utnytting for BFK1 er 100 %-BYA, på plankartet er det oppgeve areal for området på 253 m<sup>2</sup> og maks mønehøgde er oppgeve til kote +13,8.

Rekkefølgjekrav i planen går fram av føresegna § 2.2.

Av føresegna går det fram at der byggegrense ikkje er synt skal ein følgje føremålsgransa jf. § 3.2.1.



## **Førehandskonferanse**

Det vart 18.12.18 gjennomført førehandskonferanse i høve omsøkt dispensasjon.

Det vart frå søkjar, i forkant av førehandskonferanse komt med følgjande opplysningar:

*(...)Permanent dispensasjon frå Isdalstøplanen for 7 leiligheter på eigedom gbnr. 137/259. Det er tilrettelagt for bustadane i Alverneset reguleringsplan i høve vegtilkomst, parkering, felles leikeplass, renovasjon, vatn, avløp, strøm og fiber.*

*Historikk:*

*Eigedom gbnr. 137/259 var planlagt teken med i reguleringsplan for Alverneset.*

*Alverneset planen er tilrettelagt for at gbnr. 137/259 kan takast med, men på grunn av ulike forhold i samband med gjennomføring av Alverneset planen vart eigdommen teken ut av planen.*

*Heimelshavar vart anbefalt å søkje om mellombels dispensasjon. Søknad om mellombels dispensasjon vart avslått då den ikkje sikra naudsynt parkering mm på sikt og på grunn av at det ikkje låg føre tilstrekkelege private avtalar knytt til veg, vatn og avløp (infrastrukturu). (...)*

*Administrasjonen si oppsummering av historikk knytt til eigedom gbnr 137/259 og ønskje om dispensasjon samt tilråding i samband med førehandskonferanse 18.12.18:*

*Administrasjonen vil i dette høvet anbefale at ein startar opp prosess for å få endra reguleringsplan Isdalstø kai og/eller reguleringsplan Alverneset/planid.: 1263-201402.*

*Sistnemnde plan vart vedteken av kommunestyret i vedtak datert 17.12.15.*

*Søknad om mellombels dispensasjon for tilsvarande tiltak vart handsama av administrasjonen i vedtak datert 30.09.16, der det vart gjeve avslag. Avslaget vart påklaga. Klagen vart handsama av Plan- og miljøutvalet som sendte klagen vidare til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd. Fylkesmannen i Hordaland stadfesta i vedtak datert 23.03.17 Lindås kommune sitt avslag.*

*Både Lindås kommune og Fylkesmannen i Hordaland var av den oppfatning at endringane som var skissert var av eit slikt omfang at det krevde reguleringsendring.*

*Dei aktuelle reguleringsplanane er ikkje endra etter at saka var til handsaming hjå fylkesmannen i Hordaland.*

*Kommunen si vurdering i saka er ikkje endra i høve handsaming i vedtak datert 30.09.16.*

*Administrasjonen si tilråding:*

*Administrasjonen vil ikkje tilrå at ein søker dispensasjon i saka, men at ein heller prøver å få endra reguleringsplan.*

*Ved søknad om dispensasjon er nok administrasjonen sitt standpunkt uforandra frå saka vart handsama som mellombels dispensasjon i 2016.*

*Tiltakshavar har tatt opp i møtet at det er trong for omregulering/ending av planen for Isdalstø kai.*

*Vi tilrår at tiltakshavar spelar dette inn i høve planstrategi for Alver kommune.*

## **Dispensasjon**

Tiltaket krev dispensasjon frå rekkefølgjekrav i planen gjeve i §§ 2.2.1, 2.2.2 og 2.2.3.

Det er søkt om dispensasjon med slik grunngjeving:

### ***(...)Oppsummering/inn ledning***

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

*Området er regulert til næring og 7 boliger*

*Jeg søker om dispensasjon for boligdelen, slik at de krav som er satt i Isdalstøplanen (tilkomst, parkering, lekeareal og annen infrastruktur) blir oppfylt i Alvernesetplanen der det gjennom plan er lagt til rette for dette.*

### Isdalstøplanen må revideres

Alle utbyggerne innen Isdalstøplanen 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.

Det er gått 8 år siden planen ble vedtatt. Ingen tiltak er realisert. Kommunen er en av grunneierne og planfremmer. Det er ikke lagt opp til revisjon av planen i nåværende planperiode.

### Reguleringsplan Alverneset har lagt til rette for BFK1

I mellomtiden er det etablert ny reguleringsplan på naboeiendommen, Alvernesetplanen.

I planen er det i samråd med kommunen gitt mulighet for at boligdelen for min eiendom BFK1 kan få tilkomst, parkering, leke- og uteoppholdsareal, samt VA, renovasjon, stram/fiber via Alverneset. Planen er nå ferdig utbygd med disse elementene. Det er laget avtale som sikrer BKS1 rettigheter til dette.

Planen for Alverneset har også lagt opp til større område med allmenn tilgang, herunder badestrand/kaiområde og kyststi med tilgang via Isdalstøplanen. Avtalen sikrer også denne tilgangen.

### Flytting av BFK1 gjør det lettere å revidere Isdalstøplanen

Ved å flytte arealbruk for BFK1/Isdalstøplanen over til Alvernesetplanen blir det ved rulling av Isdalstøplanen langt enklere for gjenværende aktører å finne fremtidsrettede arealmessige løsninger i Isdalstøplanen.

Arealbelastningen blir vesentlig mindre da det blir tatt bort tilkomst for og areal for 11 parkeringsplasser, lekearealluteareal/renovasjon med mer.

### **Det er 3 muligheter for gjennomføre dette:**

1. Mindre endring av Isdalstøplanen, endring av rekkefølgekrav og vilkår.

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 minimum 2 år og vil medføre at min plan for tilknytning til Alverneset utgår.

3. Permanent dispensasjon

En dispensasjon fra rekkefølgekrav for min boligdel vil medføre en arealmessig lettelse i Isdalstøplanen da arealkrav i Isdalstøplanen for gbnr 1371259 kan flyttes over til Alvernesetplanen nå.

**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 PERMANENT DISPENSASJON**

**Det blir med dette sakt om permanent dispensasjon fra Reguleringsplanen for Isdalstø kaiområde fra følgende rekkefølgekrav:**

§ 2.2.1 Innbetaling av tilskudd til opparbeiding av området.

§ 2.2.2 Alle kommunaltekniske anlegg som renovasjon (R), avlopsanlegg (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 OFf, lekeplass FL 1, og felles grøntområde FG1 og FG3.

Ved min søknad om midlertidig dispensasjon datert 30.5.2016 som jeg fikk avslag på, søkte jeg også om dispensasjon fra s 2.2. 6 og § 2.3. Dette var ikke aktuelt å vurdere da, så jeg tar for gift at de nevnte 2 paragrafer heller ikke er aktuelle også ved en søknad om permanent dispensasjon. Om de 2 nevnte paragrafer nå er aktuelle å dispensere fra, ønsker jeg også det.

### **Ytterligere grunngeving for dispensasjon jf. pbl §19-1:**

#### **Isdalstø planen er ikke gjennomførbar slik den nå ligger.**

Planen ble gjennomført som kommunal områdereguleringsplan 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 underetasjen. Det er ikke satt i gang noen tiltak innen planen etter godkjenning for snart 8 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. Videre er det 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.

Videre har de ulike utbyggerne forskjellige tidshorisonter og planer for sine eiendommer. BFK2/Reigstad ønsker ikke 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 slik vi oppfatter det, har de ikke ressurser eller ønske om 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 1,5-2 år.

Planen er slik både jeg, de andre utbyggerne, samt kommunen oppfatter det, ikke gjennomførbar, og vil uten revisjon ligge død. Kommunen som planeier har signalisert at det ikke er ressurser eller ligger planer for revisjon av planen fra deres side. Planen er ikke lagt inn i kommunens planstrategi pr. i dag Det går fort nye 8 år.

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 ble i 2016 vedtatt reguleringsplan for nye boliger på naboeiendom Alverneset. I denne planen ble 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 strø m/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/mot vest) både til parkering og uteoppholdsområde. Eksisterende parkering og uteoppholdsområde for min eiendom i Isdalstøplanen ligger ca 100 meter borte.

Overføring av tiltakene til Alverneset vil gjøre belastningen (trafikk/parkering/uteareal) i Isdalstøplanen vesentlig lettere, og det åpner seg nye muligheter 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 permanent dispensasjon.**

Tiltakene innen Alverneset er ferdigstilt 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 om en tar med revidering av planen, jordsiftesak, og utbyggingsavtale mm.

Det søkes nå om permanent dispensasjon fra rekkefølgekrav i Isdalstøplanen. Dette fører til at jeg nå kan få realisert boligdelen i mitt bygg når Alverneset nå har tilrettelagt for all nødvendig infrastruktur.

De andre utbyggerne innenfor Isdalstøplanen (BFK2/Reigstad og BFK3Nillanger) er innforstått og samtykker til denne løsningen. Det blir da en vinn - vinn løsning for alle parter. Se vedlagte samtykke fra Reigstad og Villanger. Kommunens og Fylkesmannens uttalelser vedrørende andre aktørers mulige negative konsekvenser kan med dette tilbakevises.

#### **Tiltak for å sikre allmennheten tilgang til Alverneset ved dispensasjon.**

Med innvilgning av dispensasjon vil jeg gi fri tilgang for offentligheten over min eiendom langs kaifronten for å sikre tilkomst til Friområde og kyststi i plan for Alverneset. På 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)

#### **Bidrag til reguleringsendring**

For å sikre at det blir satt i gang reguleringsendring, kan 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 renoverert 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. Isdalstø vil med denne endringen ta seg langt bedre ut, spesielt sett fra sjøsiden. Med tanke på at det er etablert nytt bygg på nabotomten, vil det klart være en stor fordel ved at mitt bygg også blir gjort ferdig og at det blir et pulserende liv og naboskap i området.

#### **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 formålsbestemte lse, 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 permanent dispensasjon fra rekkefølgekravene som er nevnt over:**

Alle involverte (utbyggere og kommunen) er enige om at planen ikke kan realiseres slik den ligger. Ingen tiltak er gjennomført på 8 år. Ingen tiltak vil bli gjennomført i fremtiden med nåværende plan. Det må gjennomføres en

vesentlig planendring gjennom en ny planprosess. Selv om det blir gitt dispensasjon for meg, er det ingen andre tiltak som vil bli gjennomført før planrevisjon.

Det er derfor ingen hensyn i planen som blir tilsidesatt ved å gi dispensasjon.

Denne dispensasjonen gjelder bare for leilighetene i bygget og ikke næringsarealet i av bygget. For å utnytte næringsarealet vil jeg være avhengig å få fremdrift i planendringsarbeidet samt bidra til å realisere tiltakene innenfor planen.

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

## **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 langt enklere å revidere, samt gi langt større mulighet for å finne alternative løsninger.

b. Plasseringsmessig er det mer naturlig at min boligdel har tilkomst, parkering og uteareal j 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 eiendom 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 8 år, i påvente av initiativ til omregulering.

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

## **Ulemper.**

Dersom det blir gitt dispensasjon med de vilkar som kan stilles etter pbl §19, kan jeg ikke se at det vil føre til ulempe for gjennomføring av planen, les: gjennomføre revisjon av planen

**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.(...)**

## **Uttale frå anna styresmakt**

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

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

Saka har vore sendt på intern høyring til Teknisk drift, det er ikkje komt uttale i saka

## **Nabovarsel**

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

## **Plassering**

Tiltaket fører ikkje til endringar med omsyn til byggplassering, høgder ol.

## **Tilkomst, avkøyrsløse, parkering, vatn og avløp (VA)**

Det er i søknad om permanent dispensasjon og gjennom framlagt privat avtale skissert at tilhøve knytt til tilkomst, avkøyrsløse, parkering, vatn og avløp vert løyst gjennom reguleringsplan Alverneset for eventuelle bustadar i område BFK1/Isdalstø Kai.

## **VURDERING:**

### **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 i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. 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 dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Det er søkt om permanent dispensasjon frå rekkefølgekrav gjeve i reguleringsplan Isdalstø Kaiområde for bustaddel av område BFK1. Det er søkjar sitt ønskje at bustaddelen inngår i reguleringsplan Alverneset med med infrastruktur knytt til tilkomst, parkering, leik og VA.

Det vert i søknad vist til at det er inngått privat avtale som gjev bustaddel av BFK1 naudsynnte rettar knytt til veg, vatn, avlaup, parkering og leik i Alverneset planen.

Bustaddelen i område BFK1/Isdalstø kai var vurderert teke med inn i reguleringsplan for Alverneset i planprosessen, i arbeidet med planen vart dette ikkje teke med inn i endeleg plan.

Søkjar har i sitt arbeid med fasaderehabilitering vore med og bidratt positivt til området ved Isdalstø kai.

Søkjar har i søknad lagt fram at planen slik den ligg føre ser særst tyngande økonomiske krav knytt til realisering av planen.

Som det går fram av søknaden er det per no ikkje planar frå kommunen si side å starte opp arbeid knytt til rullering/justering av planen, men dette kan gjennomførast på privat initiativ.

Tilhøva knytt til reguleringsplan for Istdalstø kaiområde og reguleringsplan Alverneset er ikkje endra sidan søknad om mellombels dispensasjon vart avslått administrativt i vedtak datert 30.09.19.

Administrasjonen si vurdering i 2016 var som følger:

*(...)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 uteoppfallsareal «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 uteoppfallsareal og teknisk infrastruktur for framtidige brukarar av eigedomen 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. Ytelse 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. (...)*

Administrasjonen kan ikkje sjå at det er tilhøve som medfører ei endra vurdering av søknad om permanent dispensasjon no.

Administrasjonen si vurdering er at omsøkte tiltak må skje gjennom ei planendring og ikkje gjennom enkelt dispensasjonar.

Det er ikkje endra tilhøve i nokon av planane som tilseier ei anna vurdering av saka i dag i høve til det som vart vurdert ved handsaming i 2016.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon som omsøkt ikkje er tilstade. Administrasjonen kan ikkje sjå at fordelane er større enn ulempene.

#### **VEDTAK:**

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

**Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.**

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

**Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 19/301.**



**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, jf. fvl § 29 (1). 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.

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

Med helsing

Siril Sylta  
avdelingsleiar

Eilin Houlison Molvik  
rådgjevar

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

**Kopi til:**

Aage Vagleik Nyhammer

Kubbaleitet 18

5916

ISDALSTØ

**Mottakarar:**

Aage Vagleik Nyhammer

Kubbaleitet 18

5916

ISDALSTØ