
Reguleringsplan Helleåsen (planID 1263-20071903) – tolking av rekkefølgekrav §§ 0.3 og 2.1.1.1 i føresegna:

«Rekkefølgekrav for utbygging (Plan-og bygningslova §12-7) Fylkesveg 391 skal vera utbetra etter § 2.1.2 i føresegna.

Utbyggjar får byggja ut dei 8 første bueiningane før rekkefølgekravet gjeve i føresegnene § 2.1.1.1 vert gjort gjeldande. Ved bygging i område sett av til einebustader vil det i tillegg vera høve til å byggja sekundærbustad innanfor rekkefølgekravet.

Fylkesvegen skal vera ferdig før det vert gjeve rammeløyve for oppføring av nye husvære utover det som det er gjev løyve til av husvære før rekkefølgekravet slår inn.»

Planavdelinga tolker bakgrunnen for å gjere ei endring av rekkefølgekravet som låg inne i planen som at det kan gis løyve til inntil 8 einebustader med sekundærbustad før rekkefølgekravet om trafiksikring slår inn. Desse tomtane var etter planavdelinga si beste tolkning av dokumenta som ligg føre tenkt på som dei eigedomane som var ubebygd i reguleringsplanen, og ikkje tidlegare frådelt. Grunnlaget for unntaket frå rekkefølgekravet var å skape økonomi nok til at utbyggjar kunne sette i gong med utbygginga og samstundes ha nok økonomisk grunnlag for å kunne løfte rekkefølgekravet om utbetring av fylkesvegen.

Etter det planavdelinga kan sjå, var moglegheita for omdisponering av fritidsbustad til heilårsbustad ikkje vurdert i denne samanhengen fordi det ikkje ville vere noko økonomisk bidrag frå dei allereie utbygde fritidseigedomane. Etter planavdelinga sitt syn er dette ein feil som vil vere viktig i vurderingsgrunnlaget, då ei omgjerung av desse eigedomane frå fritidsbustad til heilårsbustad vil medføre ei auke i trafikkgrunnlaget for fylkesvegen og dermed behov for trafiksikring.

Planavdelinga tolker dokumenta slik at ein har sett vekk i frå denne delen av planområdet då dette er «eksisterande bruk» og ikkje ville ha verknad inn i trafiksikringssituasjonen. Etter planavdelinga si vurdering vil ei endring av planen vere naudsynt for å oppretthalde dei to omsyna som ein har forsøkt å ta i vare med rekkefølgekravet, nemlig økonomisk grunnlag for iverksetting av trafiksikringstiltaka og at ein ikkje slepp laus meir trafikk enn strengt naudsynt på vegen av trafiksikringsomsyn.

Ei løysing vil vere at rekkefølgekravet vert spesifisert til å gjelde konkrete tomtar (1-16?) i plankartet som utbyggjar (Helleåsen AS) har hand om og kan selje for å opparbeide finansiering for trafiksikringstiltak. Samstundes må moglegheit for omgjerung frå fritidsbustad til heilårsbustad skjerpast inn slik at ei slik omgjerung ikkje vil verte mogleg utan at rekkefølgekrav om trafiksikring er oppfylt.

Planavdelinga ser også at det er uheldige formuleringar knytt til utbyggingsavtalen for området i høve forståing av bueiningar og tal på kor mange som kan byggast ut, som med fordel kunne vore retta opp for å unngå mistydingar. Til dømes nyttast begrepa bueining og einebustader om ein anna. Uheldig då det er opna for at einebustadane og kan ha sekundæreiningar. Utbyggingsavtalen tek heller ikkje for seg tilhøvet til eksisterande fritidseigedomar og deira eventuelle del av kostnad for trafiksikring dersom dei vert omgjort til heilårsbustadar.

Konklusjon:

Planavdelinga meiner at føresegna må tolkast slik den ligg føre, at den gjeld utbygging av 8 bueiningar (i tillegg sekundærbustader for einebustader) i heile feltet. Dette inkluderer då tomtar med eksisterande bebyggelse og tidlegare frådelte tomtar innanfor planområdet. Dette grunna i trafikksikringsomsyn, og det faktum at ein ikkje kan sjå at desse eigedomane ved utbygging eller omgjering til heilårsbustad ikkje skal bidra til trafikksikring då dei vil bidra til auka trafikk frå planområdet. Planavdelinga rår til at ein gjer ei endring i planen der føresegna vert spissa til å gjelde spesifikke eigedomar som utbyggjar har hand om og kan selge (til dømes tomt 1-16) og at ein i tillegg avgrensar moglegheita for å omgjere eksisterande fritidseigedomar og frådelte tomter før rekkefølgekravet er innfridd. Etter planavdelinga si vurdering vil ein då ivareta omsynet bak endringa som vart gjort i planen med å opne opp for noko utbygging for å finansiere trafikksikringstiltaka. Samstundes vil ein ta i vare det opphavlege vedtaket knytt til trafikksikring ved å ikkje opne opp for bruksendring eller utbygging av allereie frådelte ubygde tomter før tiltak for trafikksikring er på plass.