

Hjelmåsen as
v/ Geir Styve
Hjelmåsen 37
5915 Hjelmås

Statens Vegvesen
firmapost-vest@vegvesen.no

kopi til postmottak@lindås kommune att: S.T.Sylta

13/7/2018

Faktaopplysningar omkring Helleåsen Bustadområde – ref. innsendt sak frå Lindås kommune.

Vi viser til oversending frå Lindås kommune (LK) til Statens Vegvesen (SVV) datert 09/07/2018 v/ Siril Therese Sylta, i sak 18/1710 – 18/22434, og ber om at vårt dokument vert tillagt saka.

Dette er egentleg to saker, som vi meiner ikkje kan svarast opp frå SVV gjennom *eitt* vedtak.

- a) *Oversending av dispensasjonssøknad for uttale*, vedrørende fv.391. Denne er belyst med vedlegg frå LK, og vi har ikkje ytterlegare kommentar til denne saka no.
- b) *LK sitt ønske om rådgjeving* i samband med tolking av reguleringsføresegner og utbyggingsavtale fastsett av LK. Dette syner til dokument gjeldande mellom LK og Hjelmåsen as (HAS) som er utbyggjar av Helleåsen Bustadområde. (Sjå avsnittet «Andre tilhøve» på slutten av LK sitt dokument). Her ynskjer vi å supplere med ein del faktainformasjon, til hjelp i den vurderinga som SVV eventuelt skal gjere.

Bakgrunnsdokument

HAS har inngått utbyggingsavtale med LK. Denne er bindande mellom partane, fordi rettar og plikter skal vere føreseielege, ifylgje Plan og Bygningslova. Utbyggjar kan etter avtalen bygge 8 einebustader med utleigedel før rekkefølgekravet slår inn. (sjå utklypp nedanfor)

Reguleringsføresegnene seier at eksisterande fritidsbustader kan gjerast om til heilårsbustader (sjå utklypp nedanfor). Det er 4 fritidsbustader innanfor regulert område

Kortversjonen av disputten som LK ber SVV ta stilling til er:

- LK meiner at eventuell omgjerung av privatpersonar sine fritidsbustader til heilårsbustad skal gå av utbyggjar sin «kvote» på 8 einebustader, avtalt i utbyggingsavtalen.
- HAS meiner at utbyggingsavtalen står på eigne bein. Eventuell omgjerung av fritidsbustader som tillate i reguleringsplanen skal dermed ikkje gå av utbyggjar sin kvote. Viss LK sitt syn skulle gjelde, så har dette prinsipielt halde utbyggjar uvitande om ein konstant og stor økonomisk risiko. Det kunne oppstått ein situasjon der 4 av 8 solgte tomter ikkje kan byggjast på. Risiko har lagt der fordi fritidsbustadane då kunne «kome først til mølla» med si omgjerung. Dette er ikkje ein føreseieleg praksis, og dessutan er det eit avtalebrot.

Supplerande faktainformasjon

Vedtaket om dei 8 bustadane før rekkefølgekravet slår inn vart - så langt vi finn det dokumentert - fastlagt av administrasjonen i LK ut frå økonomiske vurderingar.

Vi veit ikkje om at det fins trafikkfaglege analyser eller vurderingar utført av SVV eller andre fagkompetente i denne saka. Tvert i mot så var det økonomiske og rettfærdsmessige grunngevingar som låg føre når tillaten trafikkmengde vart fastsett.

- Talet 8 er sett så lågt fordi utbyggjar ikkje skal få økonomisk motiv til å unnlate ferdigstilling av feltet og rekkefølgekravet.
- Det er dokumentert at nabofeltet Apalen Sør, av rettfærdssyn i høve til Helleåsen, må få 8 bustader dei også.
 - Begge desse påstandane er dokumentert i utklypp nedanfor.

Dagens reelle situasjon

Feltet har kome så langt at vi no ynskjer å bidra til trafikksikring av fv 391 for å kome vidare. Dette må skje innan for bærekraftige rammer som er moglege å finansiere. Sjå oversendte dispensasjonssøknad frå LK.

Status i feltet er:

- Av dei 8 tillatne bustadane er no 7 oppført.
- Det var tillate med utleigeeining på alle 8, med andre ord kan 16 bueiningar «tilførast trafikken» før rekkefølgekravet slår inn.
- 3 av 7 hus er bygde med utleige. Dermed er det under innflytting 10 bueiningar.
- Dette betyr 6 ledige i den administrativt bestemte kvoten, når ei ser på auka trafikkmengde.
- Restkvoten dekkar ei eventuell (men usannsynleg) omgjerung av alle 4 fritidsbustader i området til heilårsbustad, pluss den gjenværande 8.tomten. Sjølv om den siste også skulle ynskje å ha utleigeeining, så er vi berre oppe i 15 einingar. Vi ser difor at i praksis så vil vi uansett vere innanfor den trafikkmessig tillatne kvoten.
- Den reelle fasiten vert ut frå lokalkunnskap slik: 8 nye hus i feltet, av dette 3 med utleige, pluss 1 fritids omgjort til heilårs. I alt 12 av 16 tillatne einingar vert brukt

Med venleg helsing

Hjelmåsen as

Geir Styve

Vedlegg. 3 utklypp frå aktuelle dokument

Utklypp frå utbyggingsavtalen

1.5 Forhold reguleringssituasjon/ utbyggingsavtale

I eigengodkjenning av planen er det tatt med følgjande punkt:

- Utbyggjar får byggja ut dei 8 første einebustadtomtane før rekkefølgekravet gjeve i føresegnene § 2.1.2 vert gjort gjeldande.

Utklypp frå reguleringsføresegnene

§ 1.1.4 Oppgradering av hytter til heilårsbustader.

Eksisterande hytter i området kan oppgraderast/gjerast om til heilårsbustader. Det er då ein føresetnad at dei koplar seg til veg og VA- anlegget i området.

Utklypp frå tilråding frå administrasjonen i LK, vedr. Rekkefølgekrav. Sak 2013/2057 i LK v/ Arnold Matre datert 24.05.2013. Sitat er henta frå avsnittet «Konkret vurdering».

Samstundes har rådmannen forståing for at det for utbyggjar vil vera eit økonomisk betre prosjekt om han får byrja utbygginga nærare fylkesvegen. På denne måten vil trongen for grunnlagsinvesteringar verta mindre i første del av utbygginga.

Når det gjeld tal bueiningar det skal opnast for før det vert utløyrt rekkefølgekrav, vil dette i større grad påverka gjennomføringa av utbetringa av fylkesvegen m/gang- og sykkelsti. Utbyggjar argumenterar for at sekundærbustad i einebustad bør telja på lik linje som ein bueining i konsentrert småhus.

Rådmannen vil i denne saka understreka at dersom rekkefølgekrava skal verta gjennomført, så må resten av innhaldet i føresegnene byggja opp om dette. Dersom det vert opna for at for stor del av utbygginga kan skje før det utløyser rekkjefølgekrav, kan dette føra til at den økonomiske motivasjonen for å byggja ut siste delen vert redusert.

Det må også verta tatt omsyn til andre utbyggjar i området. Det vil vera naturleg at dei vilkår som vert gjeldande for Helleåsen også må verta gjeldande for Apalen sør.

Tilråding:

Rådmannen rår til at § 2.1.1.1 vert endra slik at nytt avsnitt to lyder:

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 einebustadar vil det i tillegg vera høve til å byggja sekundærbustad innanfor rekkefølgekravet