

Dato: 4/2/2020

Postmottak Alver kommune v/ Leiar for Planavdelinga

Ønske om møte som alternativ til rettsleg pågang mot Alver kommune.

Heilt sidan mai 2018 har eg forsøkt å få til ein god og faktabasert dialog med Lindås kommune om kva som er korrekt forståing av utbyggingsavtale og reguleringsplan for Helleåsen

Eg har gjentatte gonger skriftleg og konkret påvist kor urimeleg konklusjonen er som kommunen har gjort i sitt tolkingsnotat av 7.6.2018. Det er ganske uforståeleg for meg at ein sakshandsamar på Planavdelinga kan gjere ei tolking av plan og avtale som endar ut så urimeleg, ulogisk og feil som dette. Dessutan at notatet så totalt ukritisk vert lagt til grunn for all vidare diskusjon i kommunen, utan å imøtegå mine motargument.

Eg har framstilt dette skriftleg mange gonger på ulike måtar ovanfor kommunen. Ikkje ved noko høve har kommunen vist vilje til å svare konkret på mine argument. Eg ser dette som eit avvik frå Forvaltingslova der det heiter at ei sak skal vere opplyst før vedtak vert gjort. Det er nemleg gjort viktige vedtak der dette notatet er lagt til grunn, med økonomisk konsekvens for meg. No ser eg knapt nokon annan veg enn å starte ein rettsleg prosess mot Alver kommune for å få dette belyst og avgjort av nøytral instans, og dermed få tilkjent økonomisk erstatning for mine tap.

Eg tar likevel eit siste initiativ til dialog over bordet før rettsleg pågang skjer.

Som avtalepartar er både kommunen og eg juridisk bundne av utbyggingsavtale og reguleringsplan. Det eg vil diskutere er tolkingsnotatet frå Planavdelinga. Sidan dette ikkje er eit enkeltvedtak, så bør det etter mitt syn vere uproblematisk for kommunen å ta denne diskusjonen direkte.

Mi von er at friske auge og øyrer i den nye Alver kommune vil sjå og lytte til kva feilkopling det er eg har påpeika så mange gonger.

Difor ber eg om eit drøftingsmøte, og forventar å motta ein snarleg invitasjon

Sakslista er berre eitt punkt:

- Skape felles forståing mellom partane av Lindås kommune sitt notat av 7.6.2018, og av plan/avtaleverk som gjeld eksisterande fritidsbustader innanfor reguleringsområdet i Helleåsen . Dette sett i lys av omsynet bak rekkefølgekravet, logisk tolking og vanleg norsk forståing av tekst.

Min påstand er : Rett tolking pr 7.6.2018 av reguleringsplan for Helleåsen i Alver kommune , plan ID 1263-19032007 skal vere slik: - Omgjering av fritidsbustader til heilårsbustader skal ikkje reknast med i dei 8 nye tomtane som det kan byggjast på før rekkefølgekravet slår inn.

Mine to hovedpoeng har heile tida vore at:

- Konklusjonen i notatet frå kommunen er i logisk motstrid til omsynet bak rekkefølgekravet.
- Konklusjonen byggjer på eit løysingsforslag som sakshandsamar legg fram i sitt notat. Han konkluderer som om dette allereie var vedteke, noko som naturlegvis ber gale i veg.

Vedlagt er kopi av notatet frå 7.6.2018. Først i fullversjon, og deretter i en versjon der eg har sladda alt av sakshandsamaren sine subjektive endringsforslag, spekulasjonar og meiningar om feil/dårlege formuleringar i planteksten. Som sakshandsamar heil korrekt seier: **Planen må lesast som den ligg føre.** Gjer ein det, så ser ein lett at mitt syn vinn fram.

Notat

7.6.2018

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 rammeløye for oppføring av nye husvære utover det som det er gjev løye 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 løye til inntil 8 einebustader med sekundærbustad før rekkefølgekravet om trafikkisikring slår inn. Desse tomtane var etter planavdelinga si beste tolking 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 omgjerding av desse eigedomane frå fritidsbustad til heilårsbustad vil medføre ei auke i trafikkgrunnlaget for fylkesvegen og dermed behov for trafikkisikring.

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 trafikkisikringssituasjonen. 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 trafikkisikringstiltaka og at ein ikkje slepp laus meir trafikk enn strengt naudsynt på vegen av trafikkisikringsomsyn.

Ei løysing vil vere at rekkefølgekravet vert spesifisert til å gjelde konkrete tomtar (1-167) i plankartet som utbyggjar (Helleåsen AS) har hand om og kan selje for å opparbeide finansiering for trafikkisikringstiltak. Samstundes må moglegheit for omgjerding frå fritidsbustad til heilårsbustad skjerpast inn slik at ei slik omgjerding ikkje vil verte mogleg utan at rekkefølgekrav om trafikkisikring 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 trafikkisikring 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 tomter med eksisterande bebyggelse og tidlegare frådelt tomter innanfor planområdet. Dette grunna i trafikksikringsomsyn, og det faktum at ein ikkje kan sjå at desse eigedomane ved utbygging eller omgjerung 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 frådelt 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 frådelt ubygde tomter før tiltak for trafikksikring er på plass.

Notat

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 trafikkisikring 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 utbyggar 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. f

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 trafikkisikringssituasjonen.

SLADDA VERSJON

B2V15 2
Side 2 av 2

Konklusjon:

Planavdelinga meiner at føreseigna må tolkast slik den ligg føre, at den gjeld utbygging av 8 bueiningar (i tillegg sekundærbustader for einebustader) i heile feltet.