

Lindås kommune Planavdelingen v/ Christian Reinshol

Ålesund: 14.03.2017

DETALJREGULERING FOR NEDRE MANGERBUA – LINDÅS KOMMUNE. MINDRE ENDRING – JUSTERT REKKEFØLGEKRAV §10.1

Det vises til godkjent reguleringsplan for Nedre Mangerbua.

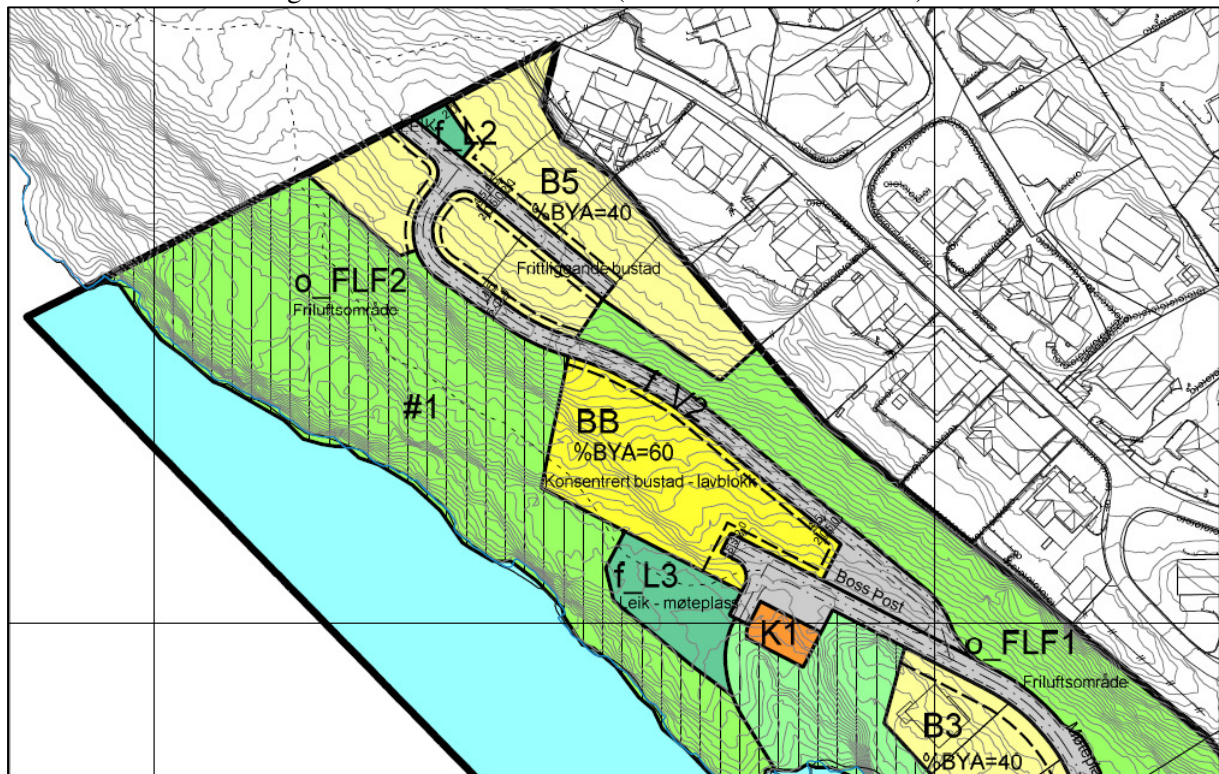
§10.1 i planføresegnene har følgende tekst:

10.1 - Før det kan gis bruksløyve for bueiningar på områda B5 og BB, skal f_L3 vere ferdig opparbeidd.

§10.1 ønskes justert til følgende:

10.1 - Før det kan gis bruksløyve for bueiningar på området BB, skal f_L3 vere ferdig opparbeidd.

En ønsker med andre ord at bebyggelse i B5 kan gis bruksløyve uavhengig av etablering av f_L3.
Plankartet endres ikke og blir fortsatt seende slik ut (utsnitt av aktuelt område):



Begrunnelse:

Ved oversendelse av planforslag (siste revisjon før kommunestyrebehandling 24.11.15) ble det foreslått at området som til slutt fikk feltnavn f_L3 (tidligere f_NL) ikke skulle ha rekkefølgekrav tilknyttet området B5, men kun området BB. Det synes vi var fornuftig, da B5 hadde sitt «eget» leikeareal, f_L2) som en måtte etablere, jf. egen rekkefølgebestemmelser §10.5. Dette var for øvrig i tråd med innstilling til Plan- og miljøutvalget av 11.11.2015.

I kommunestyrebehandlingen kom det inn ett «benkeforslag» der det ble det foreslått at det skulle knyttes rekkefølgekrav for opparbeidelse av f_L3, ikke bare før BB ble gitt ferdigattest, men også før tomter i B5 fikk ferdigattest.

En utbygger vil sjelden klage på ett vedtak tilknytta sin egen plan, og slikt skjedde også her, og en fikk ikke anledning til å vurdere konsekvensene av vedtaket da det nettopp var snakk om egengodkjenning av reguleringsplanen. Konsekvensene av vedtaket er dukket opp først nå når der er boliger under oppføring, og snart klar for innflytting, i område B5.

Situasjonen er nemlig slik at det er gitt igangsettingstillatelse for 5 av tomtene i B5. Første ferdigattest blir sannsynlig søkt sen vår 2017, og det er naturligvis ønskelig å få ferdigattest for disse, og ikke bare midlertidig brukstillatelse.

Men det er nettopp i dette tilfellet at rekkefølgekravet som kom i siste instans slår inn, og sier at ferdigattest for B5 ikke kan gis før etablering av området f_L3. Dette betinger da en dispensasjon fra rekkefølgekravet gitt i §10.1. Jf. dialog med kommunen er det ikke ønskelig å behandle dispensasjoner tilknyttet dette og vi søker derfor om en mer permanent løsning - en endring av reguleringsplanen, da som en mindre endring med prosess dertil.

Det er gitt rammetillatelse for oppføring av boligblokk på området BB. Utbyggerne Seim Bygg AS og Majo Eigedom AS er i gang med salget og vil sette i gang arbeidet så snart som mulig, men av sikkerhetsmessige årsaker synes det ufornuftig å etablere f_L3 i sin helhet før en er ferdig med bygging i BB. Det ville være unaturlig å etablere leikeareal så tett inntil et fremtidig byggeområde. Problemstillingen oppstår derfor ift. området B5 og den enkelte tomts/ grunneiers behov for å få ferdigattest. Område f_L3 skal naturligvis opparbeides i tråd med reguleringsplan før blokk i området BB er klar for innflytting, jf. bestemmelsene §10.1.

Konklusjon:

Målet til utbyggerne var i utg.pkt. å søke, og få, dispensasjon fra rekkefølgekravet i §10.1 ang. ferdigattest for B5, ved å søke en felles dispensasjon for alle tomtene i B5.

Tross alt får de 7 tomtene i B5 rekkefølgekrav tilknyttet leikeareal f_L2, og det var nettopp dette både vi som plankonsulent, utbyggerne og planavdelingen i Lindås kommune mente var tilstrekkelig for etablering av de 7 tomtene. f_L2 er til orientering ferdig planert og vil bli opparbeidet før det søkes om ferdigattest for første bolig i B5.

Etter dialog med kommunen velger vi nå heller altså å søke om mindre endring innenfor reguleringsplan for Nedre Mangerbua.

Ber om at den mindre endringen raskest mulig varsles og sendes ut på høring, og forhåpentligvis behandles i planutvalgsmøte 26.04.2017.

Planbeskrivelse og plankart blir ikke endret som følge av denne justeringen.

Ta kontakt dersom noe er uklart.

Med vennlig helsing
proESS AS



Sindre Øen