

Helleåsen bustadområde, Hjelmås i Lindås kommune

Vi viser til gjeldande reguleringsplan for Helleåsen bustadområde, plan-ID; 1263-19032007.

Ei realisering av innhaldet i reguleringsplanen avhenger m.a. av føresegner knytt til rekkefølgekrav under § 2.1.1.1;

§2.1.1.1 - Rekkefølgekrav

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 ein bustader vil det i tillegg vera høve til å byggja sekundærbustad innanfor rekkefølgekravet.

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

Utbyggjar og arkitekt har vore av den oppfatninga at antal bueiningar i samband med rekkefølgekravet, var knytt til nye og ubygde tomter, og at endring av eksisterande, bebygde eigedommar kjem i tillegg til dette. Vi har no ein situasjon der kjøpar av tomt 12 (gbnr.202/157) ikkje får utvikle eigdommen sin før rekkefølgekravet knytt til FV 391, er løyst. Det er utvikling av inntil 8 nye tomter som har vore utgangspunktet for vår planlegging.

Vår vurdering av formuleringa i planføresegnene er altså at rekkefølgekravet er knytt til nye tomter. Både formuleringa i planføresegnene; «**Utbyggjar** får byggja ut dei 8 første bueiningane...», og det at antal bustader som kan oppførast før rekkefølgekravet må oppfyllest, er sett til nettopp 8, meiner vi byggjer opp under denne oppfatninga. Planen har 16 tomter for nye bustader, og halvparten av dette er 8. Tomt 14 og 15 er område for konsentrert småhus, medan tomt med gbnr.202/128 og gbnr.202/129 er eksisterande tomter som ikkje er nummererte. Det at talet på bueiningar før rekkefølgekravet vert gjeldande er halvparten av dei nummererte ubygde/nye tomtane, meiner vi for det første tyder på at øvrige tomter i området ikkje skal reknast med, og for det andre at talet ikkje er knytt opp mot vurdering av auka trafikk på fylkesvegen. Annan byggeaktivitet/utvikling i naboerområder understreker dette siste argumentet.

Vi meiner at sjølve intensjonen med antal einingar i rekkefølgekravet må vere sett til ubygde/nye tomter, då det er dette utbyggjar i utgangspunktet sjølv rår over. Dersom talet gjeld generelt, kunne ein teoretisk kome i ein situasjon der eigarar av fritidsbustadene på

gbnr.202/107, 202/108, 202/118, 202/72 ville gjere bruk av «verdien» i reguleringsplanen § 1.1.4 ved å oppgradere hytter til heilårsbustader, tilsvarande det som er gjort for gbnr.202/86. Som ein konsekvens av dette ville utbyggar då risikere at private initiativ på eigedommar som han ikkje rår over, bruker opp kvota som han treng for å koste fellesanlegg som veg, teknisk infrastruktur mm. Ein ville i prinsippet få ein «førstemann til mølla» - situasjon som potensielt vil setje utbyggar i ein vanskelig situasjon. Det er jo ikkje slik at utbyggar, som vi meiner rekkefølgekravet er stila mot, har kontroll eller råderett over alle eigedommane innanfor planområdet. Utbyggar har ikkje inntekt på anna enn sal av nye tomtar, og dette er inntekt som er avgjerande for å kunne handtere rekkefølgekravet i reguleringsplanen.

Det har vore -og er framleis ein pågåande diskusjon kring korleis dei store kostnadene ved oppgradering av fylkesveg/tilhøyrande anlegg skal fordelast, og utbetring gjennomførast. Det er ikkje til å legge skjul på at omfanget av dette tiltaket er ei stor økonomisk belastning for utbyggar, som er avhengig av tomtosal for å kunne dekke sitt bidrag.

Det at reguleringsplanen er godkjent er i seg sjølv eit signal på at områdeutviklinga er forsvarlig og ønskelig. Private planinitiativ er viktig for alle kommunar i forhold til utvikling, men faren med for strenge krav til utbetringar på t.d. offentleg vegnett er at kostnadene for dette gjer planforslaget urealistisk å gjennomføre. No kan ein sei at det er utbyggar/forslagsstiller som ved sine planforslag utløyser desse krava, men vi meiner likevel at offentlege instansar må leggje til rette for smidige løysingar som både sikrar dei aktuelle offentlege interessene, samstundes som utbygginga i den godkjente reguleringsplanen blir gjennomført. I vårt tilfelle er det som nevnt sal av tomtar som gir utbyggar økonomi til å løyse sin del av rekkefølgekravet til m.a. utbetring av fylkesvegen.

Med dette som grunnlag håper vi på forståing for vårt syn og tolkning av rekkefølgekravet gitt av § 2.1.1.1. Vi hadde ikkje opna byggesak på eigedom med gbnr.202/86 dersom vi meinte at rekkefølgekravet gjeld generelt for alle eigedommane innanfor planområdet.

Vennlig helsing

På vegne av Hjelmåsen AS

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS

v/Pål-Jøran Carlsen
Sivilarkitekt MNAL