

---

**Fra:** Pål <paal@arkbc.no>  
**Sendt:** 5. juni 2018 21:08  
**Til:** Siril Therese Sylta; Eilin Houlison Molvik; Hans Kristian Dolmen  
**Kopi:** Geir Styve (geir@humorbonden.no); Heidi Styve  
**Emne:** Vedr. rekkefølgekrav i reguleringsplan for Helleåsen, plan-ID: 1263-19032007  
**Vedlegg:** 2011. KLAGE PÅ TILLEGGSKRAV I VEDTAK I KOMMUNESTYRET (199800).pdf; 2013. Saksframlegg med vedtak.pdf; 2018. Notat vedr. rekkefølgekrav i reguleringsplan for Helleåsen - plan-ID 1263-19032007.pdf

Hei!

Viser til notat, datert 24.05.2018, sendt pr. e-post frå arkitekt til byggesak. Vi viser også til tlf-samtale/diskusjon kring denne saka med planavdelinga i kommunen. Notatet er lagt ved på nytt i denne e-posten.

I samtale med planavdelinga, var det viktig å få fram kva som låg til grunn for at innhaldet i det opprinnelige rekkefølgekravet vart endra.

På vegne av utbygger, sende ADU (plankonsulent) klage på eit tilleggskrav som framkom som vedtak til reguleringsplanen i eit kommunestyremøte i 2011. Klagen omfatta rekkefølgekrav i §2.1.1.1, der utbygger vart pålagt å utbetre tilhøva knytt til fylkesvegen før det vart gjeve rammeløype for oppføring av bustader. Resultatet av klagen vart vedtak om endring slik at utbygger kunne få byggje ut dei 8 fyrste einebustadtomtene i området. I 2013 vart det sendt eit nytt skriv frå ADU, der ein ville endre rekkefølgekravet i planen til at utbygger kunne utvikle dei 16 fyrste bueiningane i området før fylkesvegen vart utbetra. Sidan planen inneheld både tomtar for einebustader og konsentrerte bustader, ville utbygger då sjølv kunne bestemme om han valgte å byggje ut 8 einebustader med sekundær eining (tot. 16 einingar), eller om han heller ville utvikle dei konsentrerte bustadene dersom markedet tilsa dette. Kommunen ga utbygger delvis rett, og godtok ei endring av ordlyden i rekkefølgekravet; «*Utbyggjar får byggja ut dei 8 fyrste bueningane 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 byggje ut sekundærbustad innanfor rekkefølgekravet*». Klage frå ADU i 2011 og endra vedtak til rekkefølgekrav (2013), er lagt ved denne e-posten.

Arkitekt si vurdering av saka har ikkje endra seg etter samtale med planavdelinga. Vi meiner framleis at rekkefølgekravet er knytt til dei nye byggjeområda, då det er desse einingane som genererer økonomi for å løyse rekkefølgekravet. Det er dette utbygger har arbeidd ut frå, og derfor er det solgt 8 einebustadtomter. Utbygger har bygd ut felles veg i samband med desse 8 bustadtomtene – noko han sjølvsgat ikkje hadde gjort dersom ein berre kunne selje 7.

Vi ser at ordlyden i rekkefølgekravet kan tolkast på ulikt vis, men vil likevel understreke at vi meiner kravet må vere tiltekt utvikling av dei nye tomtane som utbygger har hand om sjølv. Det bringer ikkje utbygger noko nærmare ei økonomisk løysing på rekkefølgekravet dersom andre eigedommar innanfor planområdet vert utvikla på bekostning av tomtesalet. Etter at tilleggskravet som vart vedteken i kommunestyret i 2011 vart gjeldande, er det jo nettopp økonomien i prosjektet med tanke på innløysing av rekkefølgekravet som har vore årsaka til klage og søknad om endring frå plankonsulent. Sidan kommunen langt på veg har kome utbygger i møte med endring av planføresegnene, meiner vi at dette tyder på at ein har sett behovet for å «løyse opp» dei strenge krava for at planen i det heile tatt skal kunna realiserast. Altså må det ha vore gjort ei vurdering av kostnadene ved utbetring av tilhøva ved fylkesvegen - knytt til tomtosal/sal av bueningar i område for konsentrert bustadbygging, frå kommunen si side.

Når det gjeld auke av trafikk i -og ikring området, så kan det opplysast om at 3 av dei nye einebustadene i Helleåsen er planlagt utan sekundærhusvære. Godkjent tiltak på gbnr.202/86 har heller ikkje «tilleggseining». Rekkefølgekravet opnar for at ein innanfor føresegnene kan byggje 8 einebustader der alle har sekundærhusvære. Dette genererer potensielt trafikk frå 16 einingar. Slik situasjonen i feltet er no, har ein totalt 9 «prosjekt», der 5 av desse har/er planlagt med sekundærhusvære. Dette gir totalt 14 bueiningar. Dvs. at den trafikale situasjonen i området ikkje blir forverra utover det som er vurdert som grunnlag for antal bueiningar i rekkefølgekravet.

Vi håpar at planavdelinga og byggesak kan vurdere saka og gi oss ei raskast mogleg tilbakemelding, då utbyggar er under stort press frå kjøpar av den «siste» tomta.

Vennlig hilsen

ARKITEKTKONTORET  
**BØRTVEIT & CARLSEN AS**



Hagellia 6  
5914 Isdalstø

Pål-Jøran Carlsen  
Tlf: 400 41 614  
Epost: [paal@arkbc.no](mailto:paal@arkbc.no)