

Hjelmåsen as
v/ Geir Styve
Hjelmåsen 37
5915 Hjelmås

Lindås kommune v/ Planavdelinga, og Byggjesaksavdelinga

Postmottak@lindås.kommune.no
Kopi: Rådmann, Kommuneadvokat, Ordfører

19.06.2018

Påpeiking av at Lindås kommune bryt utbyggingsavtalen med Hjelmåsen as

Eg viser til brev av 14/06/2018 sak 18/1838 – 18/19138 der Lindås kommune vil nekte byggjeløyve til 202/157.

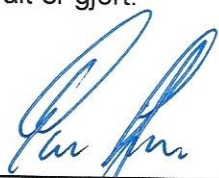
Dette er den 8.tomten utbyggjar Hjelmåsen as har tilrettelagt i Helleåsen bustadområde, og den skal godkjennast ihht juridisk bindande utbyggingsavtale som er inngått mellom Lindås kommune og Hjelmåsen as.

Lindås kommune gjer her eit alvorleg avtalebrot i høve til utbyggingsavtalen sitt punkt 1.5, første ledd: «*Utbyggjar får byggja ut dei 8 første einebustadomtane før rekkefølgekravet gjeve i føresegnene 2.1.2 vert gjort gjeldande*».

Eg ber om at Lindås kommune straks klarerer saka, slik at utbyggingsavtalen kan gjennomførast utan meir heft og problem.

Eg tek atterhald om å krevje erstatning for mine noverande og komande kostnader denne saka.

Eg legg også ved eit notat som i detalj påviser kor feil den anonyme vurderinga frå Planavdelinga er, og at det å gje 202/157 byggjeløyve faktisk ligg *innafor* dei vedtak og løyver som alt er gjort.



Hjelmåsen as
Geir Styve

NOTAT til Lindås kommune, Planavdelinga

19.06.2018

frå Hjelmåsen as v/ Geir Styve

SAK:

I høve brev datert 14/06/2018 om tolking av Rekkefølgekravet i Helleåsen bustadområde

1.0 Avtaleverk og planverk

Eg kan ikkje sjå anna enn at her blandar Lindås kommune saman reguleringsplan og utbyggingsavtale, utan å ta omsyn til framdriftsstatus i feltet. Konklusjonen vert dermed feil.

1.1 Tomt nr 202/157 skal sakshandsamast etter utbyggingsavtalen

Utbyggingsavtalen er krystallklar:

«Utbyggjar får byggja ut dei 8 første einebustadtomtane før rekkefølgekravet gjeve ei føresegnene § 2.1.2. vert gjort gjeldande»

Det er til no bygt ut 7 tomtar, og den 8. står for tur. Det gjeld gnr. 202/157 som er frådelt, og kjøpar ynskjer å starte opp arbeidet straks. Det er ikkje selt fleire tomtar.

Utbyggingsavtalen er eit juridisk bindande dokument mellom kommune og utbyggjar. Hensikta med ein utbyggingsavtale er å skape føreseielege vilkår for utbyggjar. Det å nekte opparbeiding av 202/157 med bakgrunn i at «kvote» i rekkefølgekravet allereie er «kuppa» av 202/86, er difor eit klårt avtalebrot.

1.2 Tomt nr 202/86 er sakshandsama etter reguleringsplanen for området

Det faktum at Lindås kommune no har gjeve 202/86 byggjeløyve til heilårsbustad, er ei sak som Lindås kommune har handsama etter *reguleringsplanen*, ikkje etter *utbyggingsavtalen*. Den har ikkje noko med utbyggingsavtalen å gjere.

Reguleringsplanen § 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 koplarseg til veg og VA- anlegget i området.»

Denne handsaminga er avslutta, og arbeidet på tomten er lovleg igangsett. Det kan ikkje Lindås kommune gjere noko meir med, og slett ikkje la det gå ut over utbyggjar eller hans kunde

1.3 Samanblandinga frå Planavdelinga har ingen praktisk konsekvens opp mot rekkefølgekravet!

No ser eg ikkje noko av dette som ei krise for Lindås kommune, dersom ein berre er villig til å ta ei tilnærming som er enkel, spesifikk og meir pragmatisk enn det Planavdelinga har lagt opp til så langt. Som eg skal påvise er ein nemleg innanfor alle tidlegare gitte krav, uansett.

Det er to heilt konkrete problemstillingar i denne saka:

- a) Kan den 8. tomten i feltet Helleåsen gjevast byggjeløyve når det er gitt 7 byggjeløyve tidlegare, og 1 fritidsbustad i det regulerte området er godkjent omgjort til heilårsbustad?
- b) Kan 3 resterande fritidsbustader i det regulerte området tillast omgjort til heilårsbustader, dersom dei leverer søknad *før* rekkefølgekravet er innfridd?

Feltet er såpass langt utvikla at alle faktiske forhold vedrørande første etappe opp mot trafikkbelastning både er kjent og innanfor det tillatne. Ut frå fasiten ser eg det difor umogleg å konkludere med noko anna enn «ja» på begge spørsmål ovanfor.

1.4 Rolleblending

Det kan sjå ut til at Planavdellinga blandar mine roller her, så eg presiserer:

- Hjelmåsen as er avtalepart med Lindås kommune i utbyggingsavtalen for 8 tomtar
- Hjelmåsen as er frittstående eigar av ein fritidseigedom so no vert omgjort til heilårsbustad

2.0 Trafikksikringforholda er stetta

2.1 Uklarheter i formuleringane i plan og utbyggingsavtale

Dei ukklarhetene som Planavdelinga påpeikar i tekstar og omgrep, skriv seg frå formuleringar valt av Planavdelinga sine eigne, tidlegare tilsette (Haukås, Bruvoll, Matre) når dei ha gjort sine administrative innstillingar til politikarane. Dette har skjedd etter lang tids sakshandsaming. Eg eg må respektfullt gå ut frå at det har vore grundig gjennomtenkt, og at plan/avtale er seriøst handsama.

Å avklare/presisere desse tinga med ein ny sakshandsamings/søknads-prosess slik Lindås Kommune foreslår, ser eg som meningslaus bruk av tid og ressursar no når det er selt 8 tomtar. Vi står «ved døra» til at rekkefølgekravet slår inn. Då fell jo heile diskusjonen vekk av seg sjølv.

2.2 Trafikkvurderingane er ikkje «matematikk på desimalen»

Samstundes med at Helleåsen fekk muligheter til sine 8 einebustader, så fekk Apalen Sør det same. Politikarane såg dette som rettferdig, i tillegg til at det vart sett på som viktig for at Apalen Sør kan bidra med sin andel til å dekke rekkefølgekravet. Eg er naturlegvis positiv til denne tanken.

Det fins ikkje – så langt eg veit – nokon nøyaktig berekning som tilseier at det er maksimalt «åtte-komma-null einingar» som kan tillatast sleppt inn på fylkesvegen. I så fall var det svært underleg at Apalen Sør brått fekk det same. Trafikksikringstalet er difor bygd på skjønn, med dei unøyaktigheter som det inneber.

Eg kan forstå at planavdelinga har ei haldning om at ein skal sleppe minst trafikk mogeleg innpå, men eg kan ikkje akseptere at ein stramar inn kravet med tilbakeverkande kraft. Sjå neste punkt.

2.3 Trafikkbelastnings-fasiten for første etappe feltet er gitt.

Helleåsen kan innanfor utbyggingsavtalen oppføre 8 einebustader med utleigedel. Ved å nytte «rein matematikk» så betyr det at 16 bueingar kan «sleppast innpå» fylkesvegen.

Realiteten i feltet er 7 solgte tomtar, der 4 byggjer/har bygt utan utleige. Dette kan ein rekne om til $4 \times 1 + 3 \times 2 = 10$ bueiningar. Innanfor kvoten kan ein dermed tillate ytterlegare 6 bueiningar

Lindås kommune har gjennom framtidig sakshandsaming kontroll over at fritidsbustadane ikkje får utleigedel ved ombygging, sidan det ikkje er nemnt noko i reguleringsplanen om rett til dette. Fritidsbustadane tar difor maksimalt vekk 3 av kvoten, *dersom* dei fremjar prosjekt..

Sjølv om den 8. tomten i feltet veljer å byggje med utleigedel, så er det stadig margin på 1 opp til den tillatne kvoten på 16 bueiningar. Dette sjølv om aller fritidsbustader vert omgjort til heilårs.

Eg kan difor ikkje sjå at problemstillinga reist av Planavdelinga omkring trafikksituasjon er reell. Situasjonen er uansett – som sagt - innanfor rekkefølgekravet.

3.0 Tolkinga frå Planavdelinga inneheld logiske feil

Det er etter mitt syn logisk brist i Planavdelinga sitt resonnement. Skulle resonnementet fylgjast fullt ut, så ville Lindås Kommune gjere grove brot på prinsippet om at utbyggingsavtale skal gje føreseielege forhold for utbyggjar. Eg vil gjere greie for dette i det fylgjande:

Utbyggingsavtalen er klår (ref. tidlegare sitat):

- Utbyggjar kan bygge 8 einebustader

Reguleringsplanen er klår: (ref. tidlegare sitat):

- Eksisterande fritidsbustader kan gjerast om til heilårsbustad

3.1 Det er ingen kopling mellom utbyggjar sine tomtar og omgjering av fritidsbustader

Verken reguleringsplan eller utbyggingsavtale inneheld kopling mellom desse to tinga, eller bestemmelse om at dei skal sjåast under eitt. Dette er noko som Planavdelinga trekkjer inn frå sidelinja. Det skjer gjennom deira tolking av trafikksikringsargumentet, og det dei nemner som «uklarheter i plan og avtale», i tillegg til antakelsar om intensjon då planen vart laga.

Heile resonnementet vert svært tynt opp mot krafta i utbyggingsavtalen

3.2 Planavdelinga si vurdering manglar logisk konsekvens

Den praktiske kortversjonen av Planavdelinga si tolking er:

- «Den 8. tomten i byggfeltet er ubebyggeleg fordi 1 fritidseigedom har fått løyve til omgjering til heilårsbustad»

Logisk konsekvens av dette er (4 fritidseigedomar ligg innanfor det regulerte område):

- «Inntil 4 tomtar i byggfeltet er ubebyggelege dersom 4 fritidseigedomar får løyve til omgjering»

Her introduserer Planavdelinga – kanskje utan å ha tenkt over det - eit «første-mann-til-mølla»-prinsipp for byggjemelding som umogleg kan vere rett forvaltningspraksis.

I tillegg er det ei så sterk avgrensing av utbyggjar sine muligheter til å få økonomi i feltet, at det er eit stort spørsmål kvifor ikkje Lindås kommune i så fall var tydeleg på denne haldninga frå

starten av. Eit slikt risikofyllt prinsipp hadde nok avskrekka meg frå å starte prosjektet og dermed svekka muligheter for framtidig trafikksikring på fylkesvegen.

Lindås Kommune sitt tolkingsprinsipp medfører at eg alt frå den 5. solgte tomt og utover heilt uvitande har pådratt meg ein søksmålsrisiko på ca 1.3 mill kr for kvar einaste tomt.

Risikoen har lagt i at kjøpar av tomt kunne venta med sin byggjesøknad, og at eigarane av fritidsbustadane brått sende inn søknad om omgjerung til heilårsbustad. Nettopp slik som har skjedd med den 8 tomt, men i større målestokk

Sameleis får Planavdelinga si tolking ein annan logisk konsekvens:

- «Ingen fleire fritidsbustader kan omgjerast til heilårsbustad, fordi det er alt er 7 godkjende tomtar i feltet + 1 fritidsbustad som er tillaten omgjort til heilårsbustad.»

Her fråtek Lindås Kommune fritidsbustadane ein vilkårslaus rett som er definert for dei gjennom reguleringsplanen, og som har betydeleg konsekvens for dei som no eventuelt sit med planar om å gå i gang.

4.0 Store økonomiske konsekvensar

Noverande standpunkt frå Lindås kommune har store konsekvensar for eigedomane i det regulerte området.

4.1 Den unge familien som vil byggje

Ein ung familie vert dag for dag påført kostnader ved at byggeprosjektet deira no er sett på vent, på ubestemt tid.

4.2 Utbyggjar

Gjennom stans av den 8. tomt er eg som utbyggjar påført ein risiko for søksmål på ca. 1.3 mill for det kunden kan påstå å vere sal av ein ubebyggeleg tomt.

4.3 Eigarane av fritidseigedomane i det regulerte området

Eigarane av eksisterande fritidseigedomar vert også påført sterke avgrensingar i sin råderett, med stor økonomisk konsekvens for deira eventuelle planar.