

Hjelmåsen as v/ Geir Styve, Hjelmåsen 37, 5915 Hjelmås

Notat 14/10/2018

Til Lindås kommune

**Sak 18/1838 – PURRING på svar vedr. Lindås kommune sitt brot på utbyggingsavtalen med Hjelmåsen as.**

Eg skulle verkeleg ønske at Lindås kommune var like nøye med si eiga etterleving av Forvaltningslova i vid forstand, som dei er mot utbyggjar etter Plan og Bygningslova.

**Samandrag:**

- 1. Eg treng snarleg svar på mitt brev av 19.06.2018, eg har no venta 117 dagar.**
- 2. Konsekvensen av uttale i saka frå Planavdelinga er fullstendig urimeleg å bere.**
- 3. Uttalen frå Statens Vegvesen (SVV) byggjer på sitatfeil og feiltolking.**
- 4. Uttalen frå Planavdelinga om tolking av dokumenta er ikkje i tråd med et som står i utbyggingsavtalen og reguleringsplanen.**
- 5. Uttalen frå Planavdelinga om trafikktryggleik er ikkje i tråd med det som er fasit i feltet**

- 1. Eg treng snarleg svar på mitt brev av 19.06.2018, eg har no venta i 117 dagar.**

Med ei slik responstid, så får eg ikkje til meir enn 2-3 brevvekslingar med Lindås kommune gjennom eit heilt kalenderår. Framdrifta for byggeprosjektet vert dermed uakseptabelt dårleg, medan byggjelånsrentene renn på kvar einaste dag. Eg føler meg mektig frustrert, og meiner at det er med god grunn.

Eg vonar inderleg at svaret kjem til å lyde på at Lindås kommune har revurdert saka, og endra innstilling. I motsett fall ber eg om at Lindås Kommune opplyser meg så krystallklart som mogleg om kva som er deira heimel for sitt standpunkt. Målet er å gjere det heilt tydeleg for Sivilombodsmannen kva usemja vår består i når eg då klagar.

Eg kan nemleg ikkje leve med Lindås kommune sitt standpunkt slik det er signalisert frå Planavdelinga, vidareformidla av Byggjesak. Grunnen er at dette allereie har kosta meg 1.3 mill i gjenkjøp av tomt 202/157. Hevdar Administrasjonen verkeleg at deira noverande tolking er uttrykk for den meining som heile tida har lagt til grunn for utbyggingsavtalen, så må eg berre seie at eg kjenner meg grundig lurt av Lindås kommune i denne saka.

Det har aldri i møte, diskusjon eller på annan måte vore nemnt noko om at omgjerjing av fritidsbustader og min utbyggingsavtale skal sjåast under eitt, opp mot rekkefølgekravet.

Eg kunne aldri ha signert ein utbyggingsavtale, om eg hadde kunnskap eller forståelse av ei slik ordning. (Sjå kvifor, i pkt 2)

Som kjent har Administrasjonen førebels teke det standpunkt at ein ikkje vil gje byggjeløyve på 202/157, fordi ein fritidsbustad innan det regulerte området (202/86) allereie er omgjort til heilårsbustad. Den opptek dermed – etter Administrasjonen si meining - den siste «kvoten» av 8 bustader i rekkefølgekravet.

Administrasjonen er likevel såpass usikker i si sak, at ein har bede om uttale frå Statens Vegvesen før ein svarar meg. (Sjå pkt 3)

Eg held fast mitt varsel at 19.6.2018 om at Administrasjonen bryt utbyggingsavtalen, og at eg stadig tek atterhald om å søkje erstatning for tap som eg er påført.

## **2. Konsekvensen av uttale i saka frå Planavdelinga er fullstendig urimeleg å bere.**

Prinsippet Lindås Kommune forfektar ved å sjå samla på omgjerung fritidsbustader iht. reguleringsplanen og kvoten i utbyggingsavtalen, fører heilt gale av stad.

Alt frå starten av prosjektet har då utbyggjar – heilt uvitande - hatt ein urimeleg stor, usynleg risiko (ca 5.2 mill). Oppfylling av utbyggingsavtalen, og kostnadsdekning av utgifter til infrastruktur har dermed vore totalt uføreseieleg.

Av 8 selde tomtar kunne då prinsipielt 4 fritidsbustader «*snike seg først til mølla*» og vorte omgjorte til heilårsbustader før nokon andre tomtar vart byggjemeld. Konsekvensen ville ha vore at 4 tomtar frå utbyggingsavtalen ikkje fekk byggjeløyve, og måtte tilbakekjøpast.

No vart fasiten rett nok «berre» 1 tilbakekjøp (1.3 mill), men prinsippet er det same. Ingen partar i planprosessen har på noko tidspunkt tenkt eller planlagt at ein slik risiko skal påførast og berast av utbyggjar. Det ville vore fullstendig uføreseieleg, og umogleggjort prosjektet frå å starte opp. Dermed er det heilt urimeleg frå Administrasjonen å kome opp med dette tolkingsprinsippet *etter* at infrastrukturen internt i feltet er forskottert av utbyggjar.

## **3. Uttale frå Staten Vegvesen (SVV) byggjer på sitatfeil og feiltolking**

Lindås kommune har innhenta rådgjevande uttale frå SVV 29.07.2018. Denne konkluderer med at nye bustader må sjåast under eitt med omgjorte fritidsbustader, relatert til rekkefølgekravet.

SVV viser til føreseigna i Reguleringsplanen (utklipp nedanfor er frå SVV sitt brev)

### Uttale til kommunens vurdering av omgjorde fritidsbustader

Gjeld tolking av føresegn §§ 1.1.4 og 2.1.1.1 i reguleringsplan for Helleåsen.

I føresegn § 1.1.4 står det mellom anna (vår understreking):

*«Eksisterande hytter i området kan oppgraderast/gjerast om til heilårsbustader. (...)  
Ved konvertering til heilårsbustader gjeld same krav som for nye bustader.»*

Når ein samanliknar med originaldokumentet, så ser ein at SVV gjer **vesentleg sitatfeil**.

Her er utklipp frå originaldokumentet, sjå spesielt det grønne feltet:

Ved konvertering til heilårsbustader gjeld same krav som for nye bustader (sjå etterfølgjande punkt).  
Eigedommane kan ikkje konvertast tilbake til fritidseigedomar.

SVV har som ein ser sletta referansen til «etterfølgjande punkt.»

«Etterfølgjande punkt» er nemleg punkt §1.2. Dette omhandlar takvinkel, kotehøgde, biloppstilling, byggjegrense og terrengprofilar, men **ikkje** rekkefølgekrav.

Uttalen frå SVV om at fritidsbustader skal omfattast av rekkefølgekravet er dermed bygd på sitat som er tatt ut av kontekst. Difor ser eg den som totalt feilaktig, og at den ikkje har nokon heimel. Uttalen kan dermed ikkje tilleggjast vekt.

#### **4. Uttale frå Planavdelinga om tolking av dokumenta er ikkje i tråd med det som står i reguleringsplanen og utbyggingsavtalen.**

**Utbyggingsavtalen:** «Utbyggjar får byggje ut dei 8 første einbustadtomtane før rekkefølgekravet gjeve i føresegnene § 2.1.2 vert gjort gjeldande»

**Reguleringsplanen §1.1.4** «Oppgradering av hytter til heilårsbustader. Eksisterande hytter i området kan oppgarderast/gjerast om til heilårsbustader. Det er då ein føresetnad at dei koplpar seg til veg og VA-anlegget i området».

Det er ingen atterhald i dette, og heller ingen stader der det står at heile det regulerte området skal sjåast under eitt. Eg minner om at det er Planavdelinga sjølv som gjennom si sakshandsaming har stilt alle krav om å få inn dei formuleringane som ligg i plan og utbyggingsavtale.

Reelt sett er eg den einaste attverande som har kontinuitet i heile prosessen sidan 2007, og som veit kva som var sagt og meint i møter/forarbeid til tekst i reguleringsplan og utbyggingsavtale. Lindås Kommune har hatt ein situasjon med stadig utskifting av sakshandsamarar av kytt til saka mi. Administrasjonen sitt standpunkt som vart teke i mai 2018 kom som ei rein bombe, verken meir eller mindre.

Planen har dessutan vorte revidert fleire gongar sidan den vart laga, utan at Planavdelinga har påpeika svakheiter eller uklare forhold med teksten.

Det må også vere slik at bestemmelse om omgjerung frå fritid til heilårs gjeld sjølv *eigedomane*, og ikkje bygningskroppen til dei hyttene som tilfeldigvis står der i dag.

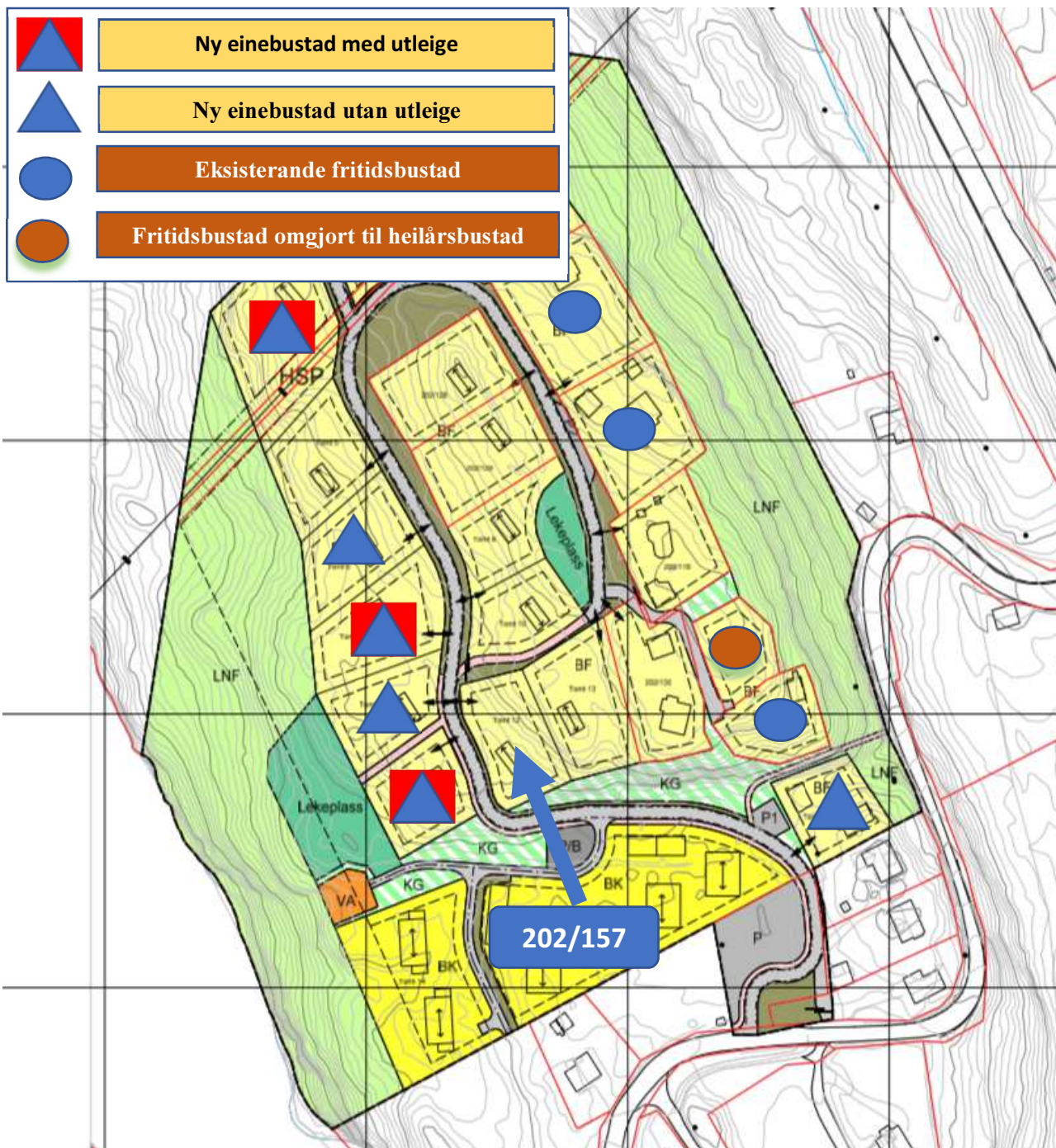
Det er bruken av ein eigedom som har betydning for trafikkbelastning. Om sjølv bygningen er ny, gamal eller ombygd påverkar ikkje trafikktryggleiken i området.

#### **5. Uttale frå Planavdelinga om trafikktryggleik er ikkje i tråd med det som er fasit for feltet.**

Det er flytta inn færre menneske i feltet enn det som planen opnar for. Dette fordi det berre 3 av 7 bustader innanfor utbyggingsavtalen har sekundærbustad, medan det er tillate at *alle* kunne hatt det. Byggjeløyve for 202/157 vil såleis ikkje auke trafikkmengda ut over det som alt er akseptert.

Ser fram til snarleg svar.

Geir Styve



Helleåsen, regulert område. Bygningsstatus pr oktober 2018