

Hjelmåsen as
v/ Geir Styve
5915 Hjelmås

Lindås kommune
postmottak@lindas.kommune.no

9/2/2019

Dispensasjonssøknad om endra profil på utbygging, innanfor allereie akseptert trafikkmengd tilført fv391 frå Helleåsen Bustadområde, før rekkefølgekrav vert oppfylt.

Vi er glade for politikarane i Lindås Kommunen at såg den vanskelege problemstillinga som er skapt i arbeidet med å få til trafikksikring på strekninga Apalen - Hillesvåg, og dermed einstemmig gav oss dispensasjon som vart eit gyldig vedtak etter utløp av klagefrist 21/01/2019.

Vi har alt satt i gang prosjekteringsarbeid for å kunne leggje fram byggjeplan som grunnlag for dialog med Statens Vegvesen. Dette er likevel eit arbeid om vil ta tid, og koste pengar.

Faren er difor at vi som utbyggjar ikkje held ut økonomisk til dette er i orden og fortau er bygt. Dermed kan heile trafikksikringsprosjektet kollapse.

Årsaka er at dette rekkefølgekravet krev mykje kapital forskottert, og at salsutsiktene i ein kvar marknad alltid er usikre. Utbyggjar har ikkje betalt ut løn eller utbyte sidan reguleringsprosessen starta i 2007. Likevel er prosjektet i stort underskot allereie før rekkefølgekravet er påbegynt, noko som er ein svært krevjande situasjon.

Vi har difor sett på ei løysing som kan tilføre oss ein del høgst tiltrengt kapital utan at det planlagde/tillatne trafikksikringsbildet vert endra. Dermed tryggjar gjennomføringa av sjølve rekkefølgekravet etter «vinn-vinn»-tankegang.

- Vi kan slik det er i dag byggje 8 einebustader med utleige. Det vert då **16** familiar som skal trafikkerer fv 391. Fasit for det som er bygt, er at berre **3** av **8** einebustader er bygt med utleige. Det vert dermed $8+3=$ **11** familiar som no flyttar inn i Helleåsen.
- Vi søker difor om å få byggje **5** (som er **16-11**) einebustader til, *utan* utleigeeining. Forbod mot utleigeeining kan vi styre gjennom kjøpekontrakt på tomtane.

Ei slik løysing gjev oss potensiale for å dekke inn akkumulert underskot og private lån, medan vi arbeider for å få på plass rekkefølgekravet. Samstundes er det likevel berre dei planlagde 16 familiar som flyttar inn i området.

Ved gjennomføring av denne løysinga vil det vere att tomtar for 2 stk 2-mannsbustader, 4 stk 4-mannsbustader og 2 stk einebustader. Dette er 22 tomtar, stort nok til at det er økonomisk interessant å gjennomføre rekkefølgekravet.

Vi går ut frå at dette formelt er å sjå på som ein dispensasjonssøknad, og har formulert nabovarsel i tråd med dette. Nabovarsel med eventuelle kommentarar vert ettersendt når tidsfristen for dette er ute.

1. Dispensasjonssøknad ihht PBL §19-2

Det vert søkt om varig, annleis tolking av rekkefølgekravet gitt til Helleåsen Bustadområde, der ein i dag kan byggje 8 einebustadar med utleigedel før rekkefølgekravet slår inn.

Ut frå det som er realiteten i feltet slik det er utbygd, søker vi om å få byggje ytterlegare 5 einebustader utan utleigedel. Sjå reknestykke og grunngjeving på side 1

2. Omsynet bak bestemmelsen som det vert søkt dispensasjon frå.

Omsynet er at det ikkje skal verte for mykje trafikk på FV391 før det vert bygt fortau. Gjennom rekkefølgebestemmelsen kan ein logisk utleie at det er tillate at 16 nye familiar kan trafikere FV 391 i noverande situasjon. Ved å etterkome dispensasjonen vert det stadig 16 familiar, og dermed ingen endring i trafikkbildet.

3. Fordelar

- Ingen endring i det allereie tillatne trafikkbildet
- I høve til Apalen Sør as har vi fleire tomtar, og må dermed bære den største delen av rekkefølgekravet. Dispensasjonen lettar denne situasjonen, og sikrar at vi kan dra lasset vidare utan at prosjektet havarerer
- Dispensasjonen tryggjar gjennomføring av rekkefølgekravet

4. Ulemper

- Vi ser ingen ulemper med dispensasjonen, sidan vi ikkje endrar nokon ting ved det allereie etablerte trafikkbildet

5. Konsekvensar for Helse, Miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet

Ingen av desse forholda vert annleis ved dispensasjonen enn det som alt ligg i reguleringsplanen