

Geir Styve
Hjelmås 37
5915 Hjelmås

Postmottak@Lindas.kommune.no

3/6/2019

Protest på førebels svar i sak 19/1318 – 19/16875.

Administrasjonen vil utsetje byggjesakshandsaminga inntil dispensasjonssak 19/409 er avgjort.

Dette er ikkje akseptabelt, og eg krev at :

- 1.1 Byggjesaka vert handsama utan å vente på dispensasjonssaka.
- 1.2 Byggjesaka vert handsama utan å sjåast i samanheng med dispensasjonssaka.
- 1.3 At denne byggjesøknaden er å rekne som den 8. nye bustaden som er tillaten i feltet før rekkefølgekravet slår inn, etter dagens tolking av vedtaket.

Grunnlaget er:

- 2.1 Sakshandsamingsfeil i brev av 3.06.2019
- 2.2 Lindås kommune har gjort ei feil tolking av reguleringsplanen då dei vedtok at tidlegare eigar av 202/157 ikkje ville få byggjeløyve. (Same sakshandsamar som i mi sak). Eg har varsla Lindås kommune om feilen, og at eg tar atterhald om å kome tilbake med krav om dekning av mine kostnader i saka.
- 2.3 Lindås kommune har inntil Planavdeling gjorde sitt notat i 2018 hatt ei klar tolking og gjentakande informasjon til meg om at eg kan byggje 8 nye bustader, utan å blande inn kva som skjer med andre kategoriar eigedomar i feltet.
- 2.4 Saka er ikkje avslutta frå mi side, sjå seinast min e-post datert 12/05/2019 i sak 18/1838-18/36213
- 2.5 Lindås kommune har frå si side ikkje avslutta saka på eit vis som kan etterprøvast av høgare instans. Sjå same e-post som i mitt pkt 2.4

Meir detaljar om nokre av enkeltpunkta i grunnlaget:

2.1 Sakshandsamingsfeil i brev av 03.06.2019

Administrasjonen legg til grunn feil attgjeving av kva som står i reguleringsplanen, når ein vel å utsetje sakshandsaminga av byggjesaka. Sitat:

- «Det er i føresegna §2.1.1.1 sett ei avgrensing på 8 bustader som kan førast opp i planområdet innan utbetring av Fv 391 skal vere gjennomført. Omsøkt bustad vert bustad nr 9 omsøkt i planområdet».

Dermed vert også konklusjonen feil.

Fakta er slik: Det er 3 bygningskategoriar innanfor planområdet.

- Ref §2.1.1.1 i Reg. plan. Utbyggjar sine 8 første bueiningar
- Ref §1.1.4 i Reg. Plan. Dei 4 fritidsbustadane som er innanfor planområdet kan oppgraderast/gjerast om til heilårsbustader
- Ref §2.5 i utbyggingsavtalen: Tidlegare frådelt tomte 202/128 og 129

Det korrekte er dermed at det er 10 bustader som kan oppførast, og 4 fritidseigedomar som kan omgjerast til heilårsbustad innafor planområdet, før rekkefølgekravet vert gjort gjeldande. Alle 3 kategoriar er eksplisitt omtalt i sakspapira. Det er difor ulogisk og urimeleg at fritidsbustader brått skal reknast inn i utbyggjar sine forhold, utan at dette vart nemnt i plan og avtale.

2.2 Kommunal feiltolking av reguleringsplan omkring omgjeringa av fritidseigedomar til heilårsbustad.

Dette har eg argumentert lenge og mykje for i den uavslutta saka referert i pkt. 2.4, men eg oppsummerer likevel kort:

- Lindås kommune meiner at endring av fritidseigedom 202/86 skal inngå i min «kvote» på 8. Dette er grunngeve i trafiksikringsomsyn, og planavdelinga si forståing av reguleringsplanen, støtta av Statens Vegvesen

Fakta er slik:

- Det står ikkje i reguleringsplanen at endring frå fritids- til heilårs- skal inngå i utbyggjar sine 8 einingar.

Det står derimot eintydig – og utan atterhald : - «Eksisterande hytter kan oppgraderast/gjerast om til heilårsbustader. (...) Ved konvertering til heilårsbustader gjeld same krav som for nye bustader (sjå etterfylgjande

punkt)». Årsaka til feiltolkinga frå Planavdelinga er nok at ein les dette som at det skulle vise til rekkefølgekrava. Det er direkte feil. Dei «etterfylgjande punkt» viser til takvinklar, byggjegranser mm.

- Det står i utbyggingsavtalen §2.5 Utbyggingsplan fase 1 : - «*Omhandlar 8 nye tomtar (einebustader, ikkje dei 2 frådelt tomte)*». Samanhalde med frådelingsløyva omtalt nedanfor, så har eg vore i aktsam, god tru på at eg kan selje 8, nye, bebyggelege tomtar – uavhengig av kva som skjer med hyttene i planområdet.
- Det er ei heilt ulogisk og urimeleg tolking at omgjorte fritidseigedomar skal inngå i utbyggjar sin kvote. Dette påfører utbyggjar risiko for å stå att med berre 4 salgbare tomtar, noko som knuser heile prosjektet, inklusive mulighet for trafikksikring lang Fv. 391. Dermed er Administrasjonen si tolking ikkje i samsvar med omsyna bak rekkefølgekrava, for å nytte ei velbrukt kommunal vending.

2.3 I frådelingsbrev for tomtane har det vore ei klar tolking av at utbyggjar kan byggje på 8 frådelt tomtar.

Døme: Tekst frå Lindås kommune sitt delingsløyve for tomt 16:

«Berre inntil 8 tomter kan delast frå, før det vert utløyst krav om bygging av gang og sykkelveg i feltet. Den tomte som no vert delt frå er ein av desse 8 tomtene, og må såleis telje med vidare når ei skal vurdere om rekkefølgekravet vert utløyst». Referanse 201/1403-0-13497/2013 dato 3/6/2013

Eg har såleis hatt all mogleg sakleg, aktsam grunn til å innrette meg på at dei andre 4 fritidseigedomane og dei 2 frådelt tomtane ikkje berørte mine forhold i det heile tatt. Her er snakk om kvote, ot her er snakk om frådelt tomtar for utbyggjar. Dette må ein samanhalde med den eksplisitte teksten i utbyggingsavtalen: - «*Utbyggjar får byggja ut dei 8 første einebustadtomtane før rekkefølgekravet gjeve i føresegnene vert gjort gjeldande*»

Som eg har argumentert for i dispensasjonssøknaden (sak 19/409) så var det aldri trafikkberekningar, som låg til grunn for talet 8. Poenget frå Rådmannen – sjølv om det er høfleg formulert - var at utbyggjar ikkje skulle få for stor kvote å byggje ut , for så å «stikke av» frå rekkefølgekravet etterpå.

Sitat : Rådmannen vil i denne saka understreka at dersom rekkefølgjekrava skal verta gjennomført, så må resten av innhaldet i føresegnene byggja opp om dette. Dersom det vert opna for at for stor del av utbygginga kan skje før det utløyser rekkjefølgjekrav, kan dette føra til at den økonomiske motivasjonen for å byggja ut siste delen vert redusert. (Sak 2013/2057 datert 24.05.2013).

Eg har også argumentert i dispensasjonssøknaden for at Statens Vegvesen sine trafikkberekningar er høgst unøyaktige. Det fører for langt å ta oppatt alt her.

I sum så meiner eg at Planavdelinga sitt trafiksikringsargument for at omgjerung av fritidsbustader skal inngå i «min kvote» ikkje held mål, og slett ikkje når standpunktet manglar heimel i reguleringsplanen.

Planavdelinga sitt uttrykte ynskje om å tydeleggjere planen gjennom ein revisjon viser tydeleg at Administrasjonen er på svært tynn is i sin argumentasjon.

Eg oppmodar difor sterkt til at Administrasjonen snarast gjev byggjeløyve som omsøkt for min 8. frådelte tomt, utan å blande inn dispensasjonssøknaden eller kva som har skjedd med fritidseigedomar innan planområdet.