

Geir Styve
Hjelmåsen 37
5915 Hjelmås

Postmottak@lindas.kommune.no

29/9/2019

Klage i sak 19/1318 – Rammeløyve for 202/157

Det er naturlegvis svært kjekt å få eit positivt vedtak for ein tomt som vart nekta byggjeløyve tidlegare, men vi ser no at det er dessverre ein feil i vedtaket som må rettast opp. Tekst i vedtaket lyder nemleg: **«Omsøkt bueining vert nr. 12 av totalt 16 i feltet jf. vedtak i plan- og miljøutvalet 19.06.19 i sak 19/409.»**

Dette må rettast til: «Omsøkt bueining vert nr. 11 av totalt 16 i feltet jf. vedtak i plan- og miljøutvalet 19.06.19 i sak 19/409.»

Avviket har oppstått ut frå at Lindås kommune etter vår meining har gjort ei feilvurdering i samband med at 202/86 er omgjort frå fritidseigedom til heilårsbustad. Den eigedomen vart etter vårt syn urettmessig rekna med i vårt antal nye tomter som vi har til disposisjon før rekkefølgekravet slår inn.

Kommunen har i denne saka skapt eit førstemann-til-mølla-prinsipp mellom eigedomar som høyrer til oss som utbyggjar, opp mot fritidseigedomar elles i feltet, for å få byggjeløyve.

Dette er eit prinsipp som vert heilt urimeleg. I tillegg er det i strid med det som står i reguleringsplanen. Dette stadfestar då også Planavdelinga i sin eigen tolkingsuttale. Som ein ser nedanfor så skal «...etter Planavdelinga si beste tolking av dokumenta...» eigedomar som er ubebygd i reguleringsplanen ikkje blandast med eksisterande, frådelt tomter tilhøyrande andre. (Sjå side 5 i vårt notat for meir detaljar)

Planavdelinga tolker bakgrunnen for å gjere ei endring av rekkefølgekravet som låg inne i planen som at det kan gis løyve til inntil 8 einbustader med sekundærbustad før rekkefølgekravet om trafiksikring slår inn. Desse tomtane var etter planavdelinga si beste tolking av dokumenta som ligg føre tenkt på som dei eigedomane som var ubebygd i reguleringsplanen, og ikkje tidlegare frådelt.

Dokumenta i saka ligg på Lindås kommune si innsynsløysing. I dette brev vil vi derfor berre vise til dei sentrale punkta i saka, og aktuelle dokument som vi meiner er relevant for forståinga i saka. Sjå dei fylgjande sidene for ei meir detaljert forklaring og grunngjeving for vår klage.

Innhold

1. Samandrag	3
2. Tilnæringsmåte i vår argumentasjon	4
3. Vår gjennomgang av Lindås kommune sitt tolkingingsnotat i saka	5
3.1 Kva som var meint i reguleringsplanen	5
3.2 Kva Planavdelinga meiner burde vore annleis i planen.....	6
3.3 Der logikken brest og feilen oppstår	6
3.4 Svikt i prinsippet som Lindås kommune legg til grunn i si tolking	7
3.5 Mulige hendingsforløp i utbygginga.....	8
4. Reguleringsbestemmelsane om oppgradering av hytter til heilårsbustader	9
5. Ytterlegare dokumentasjon og moment i saka	10
6. Trafikksikringsaspektet.....	11
Vedlegg 1 – Notat frå planavdelinga	13

1. Samandrag

Klagetema

Det er politisk vedteke eit rekkefølgekrav i reguleringsplanen for Hellesåsen som seier at det kan byggjast ein «kvote» på 8 nye einebustader med utleigedel, før det må etablerast fortau langs Leiknesvegen Fv. 391 Apalen – Hillesvåg. Rekkefølgekravet har stått slik i fleire år.

Lindås kommune meiner gjennom tolking gitt oss i 2018 at eventuell omgjerung av fritidsbustader innafor planområdet skal reknast med i denne kvoten på 8. I tillegg kjem tilsvarende diskusjon om eventuelt byggjeløyve på 2 ubebygde tomter skilt ut tidlegare, 202/128 og 202/129. Vi har imøtegått dette synet ved fleire høve.

- Eg meiner at eventuell omgjerung av fritidsbustader, og bygging på tidlegare frådelt tomter, ikkje kan redusere kvoten før rekkefølgekravet slår inn. Reguleringsplanen held ubebygde tomter for seg sjølv
- Lindås kommune meiner at omgjerung av fritidsbustader og bygging på tidlegare frådelt tomter må gå inn som ein del av den «byggeknoten», etter «førstemann til mølla»- prinsippet for byggjeløyver. Dei meiner dette er slik reguleringsplanen må tolkast.

Etter nyleg vedtak i Plan og Miljøutvalet (sak 19/409) er det avgjort at «8 einebustader med utleigedel» skal forståast slik:

- Ein einebustad med utleigedel tek 2 einingar
- Ein einebustad utan utleigedel tek 1 eining.

Det er difor disponibelt 16 (som er 8 x 2) nye bueiningar i regulert område før enn rekkefølgekravet slår inn .

Det er allereie bygt 3 nye bustader med utleigedel, desse tek 6 einingar

Det er allereie bygt 4 nye bustader utan utleigedel, desse tek 4 einingar

Usemja står konkret om 202/86 - som er ein fritidseigedom omgjort til bustadeigedom i 2018 - skal reknast med inn kvoten for rekkefølgekravet, eller ikkje.

Min reknemåte er omgjort fritidseigedom 202/86 **ikkje** skal reknast med, og at huset på 202/157 dermed vert nr 11 av kvoten på 16

Lindås kommune sin reknemåte er at huset på 202/86 **skal** reknast med, og dermed vert 202/157 nr 12 av kvoten på 16

I denne saka er det slik at **begge partar meiner at reguleringsplanen må lesast slik den står**. Problemstillinga er difor å tolke det som står i planen. Det er dette vi belyser og utdjuvar i dei fylgjande delane av dette notatet

Vår analyse av kvar feilen ligg:

Både Avdelingsleiar Byggjesak og Prosjektleiar Infrastruktur & Samferdsel støttar seg fullt ut på internt notat frå Planavdelinga, dok. nr 18/19135. Vi ser difor nøye på dette notatet i det fylgjande.

Etter vår meining går Planavdelinga sin konklusjon i dette notatet ut over kva som verkeleg står i reguleringsplanen og utbyggingsavtale. Denne tolkinga deira er også annleis enn kva som har vore forståinga mellom partane undervegs.

Vi skal gjere greie for vår forståing av avtalen. Planavdelinga har skifta alt mannskap fleire gongar, så ingen av dei veit direkte kva om var sagt og meint. Vi skal vise kva som har vore meininga frå tidlegare personell ved avdelinga.

Planavdelinga legg stor vekt på ei drøfting av det dei ser som feil og manglar ved planen. Det vert gjeve tilråding om kva som bør gjerast for å rette opp i dei påståtte uklarheter og manglar.

Feilen oppstår etter vår meining i det at Planavdelinga legg til grunn eigne tilrådingar for oppretting av planen, som om dei alt skulle vere vedtekne.

2. Tilnæringsmåte i vår argumentasjon

Vår analyse i saka er bygd opp med fylgjande knaggar:

I ei tvistesak må ein først lese avtalen. I dette tilfelle er det reguleringsplan og utbyggingsavtale.

- Kva STÅR i plan/avtale?
- Kva STÅR IKKJE i plan/avtale?

Er ikkje dette tydeleg nok, så må ein finne ut

- Kva var MEINT når plan/avtalen vart utarbeidd ?

Deretter må ein sjå på ANDRE DOKUMENT som byggjer oppunder kva partane hadde å forholde seg til, slik at ein forstod eller måtte forstå konflikttemaet i den eine eller andre retninga

3. Vår gjennomgang av Lindås kommune sitt tolkingingsnotat i saka

Lindås kommune har lagt til grunn eit notat frå Planavdelinga (Vedlegg 1, dok. nr 18/1838). Dette er det einaste dokumentet der Lindås Kommune argumenterer for sitt syn. Alle andre dokument frå Lindås Kommune viser tilbake til konklusjonen i dette notatet.

3.1 Kva som var meint i reguleringsplanen

Notatet (Dok nr 18/1838) startar med å sitere rekkefølgekravet slik det står i planen Deretter uttalar ein seg om kva som var MEINT når rekkefølgekravet vart fastsett:

Planavdelinga tolker bakgrunnen for å gjere ei endring av rekkefølgekravet som låg inne i planen som at det kan gis løyve til inntil 8 einebustader med sekundærbustad før rekkefølgekravet om trafiksikring slår inn. Desse tomtane var etter planavdelinga si beste tolkning av dokumenta som ligg føre tenkt på som dei eigedomane som var ubebygd i reguleringsplanen, og ikkje tidlegare frådelt.

Her slår Planavdelinga fast kva som ihht føreliggjande dokumentasjon var MEINT då rekkefølgekravet vart etablert:

- **Rekkefølgekravet er meint å gjelde dei eigedomane som var ubebygd og ikkje tidlegare frådelt.** Det gjeld med andre ord tomtar som skal frådelast og seljast av utbyggjar, og ingen ting anna.

For oss er dette heilt logisk, objektiv og rimeleg forståing av teksten. Utbyggjar har ikkje har nokon kontroll over andre sin eigedom, og kan difor heller ikkje påleggjast å ta omsyn eller risiko for deira val. Det er endåtil presisert at **dette er «etter Planavdelinga si beste tolking»**.

Planavdelinga påpeikar deretter at omdisponering frå fritidsbustad til heilårsbustad IKKJE er vurdert i denne samanhengen, og at dei ser det som ein FEIL som er viktig for vurderingsgrunnlaget ut frå trafiksikringsomsyn . (Dok nr 18/1838)

Planavdelinga tolker dokumenta slik at ein har sett vekk i frå denne delen av planområdet då dette er «eksisterande bruk» og ikkje ville ha verknad inn i trafiksikringssituasjonen.

Igjen fastslår Planavdelinga kva som har vore MEINT når rekkefølgekravet vart gjeve. Dette ser vi også som ei direkte støtte til vårt syn. Det står IKKJE noko i reguleringsplanen om handtering av omgjorte fritidseigedomar opp mot rekkefølgekravet, og det erkjenner Planavdelinga to gongar i notatet.

3.2 Kva Planavdelinga meiner burde vore annleis i planen

Planavdelinga går så i notatet vidare med å kritisere det ein ser som feil og manglar ved reguleringsplan og utbyggingsavtale. Ein gløymer / veit ikkje at dei fleste av dei formuleringane ein ser som kritikkverdige, er krav som administrasjonen og politikarane sjølv har fått fletta inn i planen på tidlegare tidspunkt.

Vår plankonsulent har mange gongar vore djupt fortvila etter møta med tidlegare tilsette på Planavdelinga for nettopp slike forhold. No har Planavdelinga fått nytt mannskap, og det dei kritiserer er etter vårt syn arbeidet utført av forgjengarane sine.

Planavdelinga har ei klar meining korleis ein kan rette opp i det ein ser som feil og manglar i reguleringsplan og utbyggingsavtale, her er nokre sitat: (Dok nr 18/1838)

- «Etter planavdelingar si vurdering vil ei endring av planen vere naudsynt....»
- «Ei løysing vil vere at rekkefølgekravet vert spesifisert....»
- «Planavdelinga rår til at en gjer ei endring i planen der føresegna vet spissa...»
- «...at ein i tillegg avgrensar moglegheita for å omgjere eksisterande fritidseigedomar...»

Vi ser gjennom dette at Planavdelinga YNSKJER oppretting av planen. Ein nyttar ord som behov for – « *endra, spesifisert, spissa, avgrensa* » - slik at den kjem til å vere ein plan som dagens Planavdeling finn tilfredsstillande.

Dette ser vi nok ein gong som ei direkte støtte til vårt syn. Planavdelinga YNSKJER å rette opp planen til å bestemme at omgjering av fritidsbustader til heilårsbustader SKAL vere ein del av rekkefølgekravet. Dette fordi dei ikkje er tilfreds med det som verkeleg STÅR der

Men - at dei VIL det er ikkje det same som at det ER slik.

3.3 Der logikken brest og feilen oppstår

Avslutningsvis konkluderer Planavdelinga i saka (Dok nr 18/1838)

Konklusjon:

Planavdelinga meiner at føresegna må tolkast slik den ligg føre, at den gjeld utbygging av 8 bueiningar (i tillegg sekundærbustader for einebustader) i heile feltet. Dette inkluderer då tomtar med eksisterande bebyggelse og tidlegare frådelte tomter innanfor planområdet.

Her glippar etter vårt syn logikken og systematikken frå Planavdelinga, og det er her vi ser at tolking og konklusjon går heilt feil.

Vi tar det stegvis. I dette sitatet er det som vi ser 3 ledd:

1. ledd: *«Planavdelinga meiner at føresegna må tolkast slik den ligg føre.»*

Dette ser vi som ei direkte støtte til vårt syn. Det er det som STÅR der vi må forholde oss til. Ikkje kva Planavdelinga eller Byggjesak skulle ØNSKE stod der, eller kva dei meiner som BURDE stått der gjennom ei framtidig planendring.

2. ledd: *«...at den gjeld utbygging av 8 bueiningar (i tillegg sekundærbustader for einebustader) i heile feltet»*

3. ledd er ei forsterking/presisering av 2. ledd: *«Dette inkluderer då tomtar med eksisterande bebyggelse og tidlegare frådelte tomtar innafor planområdet.»*

Det 2. ledd og 3. ledd er nemleg ønsketenking. Dette stemmer ikkje med det som STÅR i planen, og dette er å uttale seg om det som IKKJE STÅR i planen. Det er også i motstrid til Planavdelinga sin eiga tolking av det som STÅR i planen

3.4 Svikt i prinsippet som Lindås kommune legg til grunn i si tolking

Prinsippet som ligg til grunn i konklusjonen frå Planavdelinga er etter vår meining heller ikkje haldbart, idet utbyggjar vert påført urimeleg stor risiko utan mulighet til å påverke/reducere den.

Vi har ikkje kontroll over 6 eigedomar i planområdet som etter denne tolkinga alle - enkeltvis eller samla – kan redusere vår kvote på 8 nye tomtar i høve til rekkefølgekravet. I verste fall heilt ned til 2 salbare tomtar for oss.

Dette set oss ut av stand til å gjennomføre infrastruktur og rekkefølgekrav, og er slett ikkje i tråd med omsynet bak rekkefølgekravet

Dette er urimeleg, det er ikkje i tråd med det partane har meint, og det står ikkje i verken plan eller utbyggingsavtale.

Likevel er det dette underlege prinsippet Lindås kommune legg til grunn i den vidare handsaming i byggjesaker i feltet.

3.5 Mulige hendingsforløp i utbygginga

Det er logisk sett 3 alternative hendingsforløp i utbygginga:

- a) **Alle dei 8 nye tomtane vert selt og bygd på, og fritidseigedomar/ 2 frådeltte tomtar vert handsama separat.** Dette er det utbyggjar og eigarane av dei andre einingane har basert seg på, og det er dette som står i reguleringsplan og utbyggingsavtale. Det ville gått utan problem, og trafikkauken ved dette er marginal på ei lite trafikkert veg (350 ÅDT)

- b) **Alle dei 8 nye tomtane vart selt og bygd på utan at nokon fritidsbustad vart omgjort.** Alt hadde då gått utan konflikt, men eigarar av fritidsbustadar som kom etterpå med søknad om omgjerung, ville fått seg ei stygg overrasking ut frå Lindås kommune si noverande haldning i saka. Desse ville vere i god tru ut frå planen, men verte nekta byggjeløyve til omgjerung.

Dagens situasjon: Vi kjenner konkret til at det føreligg planar for slik omgjerung. Vedkomande er i god tru om at det kan gjevast løyve etter teksten i reguleringsplanen, og ser på dette som ein sikra og oppnådd fordel etter at vi har gjennomgått mange år med reguleringsarbeid.

- c) **Ein eller fleire av dei 4 fritidsbustadane og 2 frådeltte tomtane i planområdet vart tillaten omgjort før alle 8 tomtar var selt, eventuelt byggjemeldt.** Det var dette som skjedde no, og Lindås kommune sin situasjonsforståelse medførte byggjenekt for 202/157.

Byggjenekten for 202/157 er no oppheva sidan forståinga av rekkefølgekravet er endra, men Lindås kommune gjev oss stadig ei eining for lite ved sin reknemåte.

4. Reguleringsbestemmelsane om oppgradering av hytter til heilårsbustader

Her er utklypp frå reguleringsplanen.

Vi har utheva momenta som vi kommenterer.

§ 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 koplar seg til veg og VA- anlegget i området.

Kostnad ved kjøp av tomtegrunn(frådelling frå eksisterande tomtar) for vegen fram til gnr 202 bnr 76 og 86 har eigar av bnr 76 og 86 ansvar for.

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

§ 1.2. BUSTADAR FRITTLIGGANDE

Innanfor området som er avsett til frittliggande småhus, kan det i tillegg til eksisterande bebygde tomtar (6 bustadeiningar), førast opp 16 einebustadar² med utleigedel/sekundærleilighet. Maksimalt 32 nye bueiningar og 6 eksisterande totalt 38.

For tomt 4 – 13 kan ein , dersom tomten er egna, byggja kjellar- / sokkel etasje.

Følgjande gjeld:

- Takvinkel skal vera mellom 27 – 45 grader. Det er berre tillate med sal - /valm- tak på husa.
- Kotehøgde på kart/etterfølgjande tabell er referert til topp golv 1.etasje/hovudetasje³ Kotehøgde skal vera retningsgjevande, men kan fråvikast dersom ein kan dokumenter at endra høgde ikkje er negativt for tilstøytande tomtar, eller for den estetiske utforminga.
- Biloppstillingsplass/garasje (eigen, utleigedel (dersom aktuelt) og gjesteparkering), skal takast med på tomtane og vera vist på situasjonsplan ved innsending av byggjesøknad.
- Husa skal plasserast innanfor byggjegrensa på tomten. Plassering av husa og høgde OK grunnmur skal godkjennast av kommunen. Reguleringsplan viser anbefalt plassering av hus.
- Byggjegrense er 4 meter frå tomtegrense.
- Det vert gjort særskild merksam på at det skal leverast inn minimum 2 terrengprofil (minimum gjennom tomt framfor og tomt bak gjeldande tomt) og perspektiv av bygningar plassert i terrenget ved byggesøknad. Situasjonsplan og illustrasjonar skal vise terrengutforming, eventuell universell utforming (der det er krav) , naturinngrep og konsekvensar for naboar (utsikt, sol/skygge mv).

Det vi må merke oss frå tekstdelen i reguleringsplanen:

- Oppgradering av hytter til einebustad er eksplisitt omtala i eige punkt. Einaste kravet er at dei må kople seg til veg og VVA, fylgje takvinklar, garasjekrav osv. som for frittliggjande bustad. Dessutan at dei ikkje kan konverterast tilbake til fritidseigedomar.
- Det er ikkje nemnt noko som helst om tilhøve til rekkefølgekrav, trafikk eller anna. Planavdelinga konstaterer også dette i sitt notat. Den einaste moglege tolkinga vi ser av denne teksten, er at dette er forhold som må gå utanom utbyggjar sin «kvote». Når rekkefølgekrav ikkje er nemnt i samband med fritidsbustader, så er det slik det er.

5. Ytterlegare dokumentasjon og moment i saka

- Det er eit sjølvstykke faktum av vi som utbyggjar ikkje har råderett over annan manns eigedom, i dette tilfellet 4 fritidsbustader og 2 frådelte tomtar innanfor planområdet. Når desse så er konkret omtala i plan og avtale, utan at det står noko der om at deira omgjering /utbygging skal vedkome oss, så må og vil vi forholde oss til det
- Det står i utbyggingsavtalen §2.5 Utbyggingsplan fase 1 : - «*Omhandlar 8 nye tomtar (einebustader, ikkje dei 2 frådelte tomtane)*». Samanhalde med frådelingsløyva omtalt nedanfor, så er det i eintydig at vi kan selje 8 nye, bebyggelege tomtar – uavhengig av kva som skjer med hyttene og dei 2 frådelte tomtane i planområdet.
- I frådelingsbrev for tomtane har det vore ei klar, felles forståing med Lindås kommune at utbyggjar kan byggje på 8 nye, frådelte tomtar.

Døme: Tekst frå Lindås kommune sitt delingsløyve for tomt 16 som var den første tomten det vart bygd på i feltet:

«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

- 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*»

6. Trafikksikringsaspektet

I det Planavdelinga skal gje si konklusjon, så trekkjer ein inn trafikksikring og lar heile konklusjonen kvile på nettopp det argumentet. (Dok nr 18/19135)

Dette grunna i trafikksikringsomsyn, og det faktum at ein ikkje kan sjå at desse eigedomane ved utbygging eller omgjerung til heilårsbustad ikkje skal bidra til trafikksikring då dei vil bidra til auka trafikk frå planområdet.

Dette er igjen ei kortslutning/ønsketenking, og det konkluderer ut frå kva som Planavdelinga skulle ØNSKE stod i teksten, ikkje kva som STÅR der.

Det legg også fullstendig til side dei innleiande delane av Planavdeling sitt same notat, der ein er svært tydeleg på kva som var MEINT og kva som STÅR i teksten.

Vi har ingen annan karakteristikkk på Planavdelinga sitt notat enn at det er sjølvmotseiande, og gjennom det fører fram til ein feil konklusjon.

Som Planavdelinga også vedgår, så var det aldri trafikkberekningar som låg til grunn for talet 8. Derimot var det tufta på ein kombinasjon av økonomi og ønske om generell trafikksikring

Poenget frå Rådmannen – sjølv om det er høfleg formulert - var at utbyggjar ikkje skulle få for stor kvote til å byggje ut, for så å «stikke av» frå rekkefølgekravet etterpå.

Sitat : Rådmannen vil i denne saka understreka at dersom rekkefølgekrava 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 rekkjefølgekrav, kan dette føra til at den økonomiske motivasjonen for å byggja ut siste delen vert redusert. (Sak 2013/2057 datert 24.05.2013).

Trafikkvurderingane er marginale og høgst usikre for så små trafikktal som dette (ÅDT 350 på Leiknesvegen) og så små variasjonar som vi diskuterer her (max 4 einebustader som erstattar 4 hytter). Det kjem an på kven som flytter inn, og kva livsstil dei fører.

Det er også slik at hytter i dag er meir brukt enn før, og dei har allereie med seg ei eksisterande trafikkbekastning. Omgjerung av ei hytte vil difor generelt medføre *mindre* trafikkkauke enn ein ny einebustad.

Etter vår mening er det trafikkargumentet som Planavdelinga legg som grunnlag for sin konklusjon tapande opp mot det faktum at denne saka må avgjerast juridisk ved å

- a) Lese det som STÅR i dokumenta
- b) Sjå kva som IKKJE STÅR i dokumenta
- c) Unngå å tolke ut frå kva som BURDE stått /Planavdelinga ØNSKA seg
- d) Bruke normal, språkleg forståing av tekst

Vedlegg 1 – Notat frå planavdelinga

Notat 7.6.2018

Reguleringsplan Helleåsen (planID 1263-20071903) – tolking av rekkefølgekrav §§ 0.3 og 2.1.1.1 i føresegna:

«Rekkefølgekrav for utbygging (Plan-og bygningslova §12-7) Fylkesveg 391 skal vera utbetra etter § 2.1.2 i føresegna.

Utbyggjar får byggja ut dei 8 første bueiningane 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 byggja sekundærbustad innanfor rekkefølgekravet.

Fylkesvegen skal vera ferdig før det vert gjeve rammeløyve for oppføring av nye husvære utover det som det er gjev løyve til av husvære før rekkefølgekravet slår inn.»

Planavdelinga tolker bakgrunnen for å gjere ei endring av rekkefølgekravet som låg inne i planen som at det kan gis løyve til inntil 8 einebustader med sekundærbustad før rekkefølgekravet om trafikksikring slår inn. Desse tomtane var etter planavdelinga si beste tolkning av dokumenta som ligg føre tenkt på som dei eigedomane som var ubebygd i reguleringsplanen, og ikkje tidlegare frådelt. Grunnlaget for unntaket frå rekkefølgekravet var å skape økonomi nok til at utbyggjar kunne sette i gong med utbygginga og samstundes ha nok økonomisk grunnlag for å kunne løfte rekkefølgekravet om utbetring av fylkesvegen.

Etter det planavdelinga kan sjå, var moglegheita for omdisponering av fritidsbustad til heilårsbustad ikkje vurdert i denne samanhengen fordi det ikkje ville vere noko økonomisk bidrag frå dei allereie utbygde fritidseigedomane. Etter planavdelinga sitt syn er dette ein feil som vil vere viktig i vurderingsgrunnlaget, då ei omgjering av desse eigedomane frå fritidsbustad til heilårsbustad vil medføre ei auke i trafikkgrunnlaget for fylkesvegen og dermed behov for trafikksikring.

Planavdelinga tolker dokumenta slik at ein har sett vekk i frå denne delen av planområdet då dette er «eksisterande bruk» og ikkje ville ha verknad inn i trafikksikringssituasjonen. Etter planavdelinga si vurdering vil ei endring av planen vere naudsynt for å oppretthalde dei to omsyna som ein har forsøkt å ta i vare med rekkefølgekravet, nemlig økonomisk grunnlag for iverksetting av trafikksikringstiltaka og at ein ikkje slepp laus meir trafikk enn strengt naudsynt på vegen av trafikksikringsomsyn.

Ei løysing vil vere at rekkefølgekravet vert spesifisert til å gjelde konkrete tomtar (1-16?) i plankartet som utbyggjar (Helleåsen AS) har hand om og kan selje for å opparbeide finansiering for trafikk-sikringstiltak. Samstundes må moglegheit for omgjering frå fritidsbustad til heilårsbustad skjerpast inn slik at ei slik omgjering ikkje vil verte mogleg utan at rekkefølgekrav om trafikksikring er oppfylt.

Planavdelinga ser også at det er uheldige formuleringar knytt til utbyggingsavtalen for området i høve forståing av bueiningar og tal på kor mange som kan byggast ut, som med fordel kunne vore retta opp for å unngå mistydingar. Til dømes nyttast begrepa bueining og einebustader om ein anna. Uheldig då det er opna for at einebustadane og kan ha sekundæreininger. Utbyggingsavtalen tek heller ikkje for seg tilhøvet til eksisterande fritidseigedomar og deira eventuelle del av kostnad for trafikksikring dersom dei vert omgjort til heilårsbustadar.

Konklusjon:

Planavdelinga meiner at føresegna må tolkast slik den ligg føre, at den gjeld utbygging av 8 bueiningar (i tillegg sekundærbustader for einebustader) i heile feltet. Dette inkluderer då tomtar med eksisterande bebyggelse og tidlegare frådelte tomtar innanfor planområdet. Dette grunna i trafikksikringsomsyn, og det faktum at ein ikkje kan sjå at desse eigedomane ved utbygging eller omgjering til heilårsbustad ikkje skal bidra til trafikksikring då dei vil bidra til auka trafikk frå planområdet.

Planavdelinga rår til at ein gjer ei endring i planen der føresegna vert spissa til å gjelde spesifikke eigedomar som utbyggjar har hand om og kan selje (til dømes tomt 1-16) og at ein i tillegg avgrensar moglegheita for å omgjere eksisterande fritidseigedomar og frådelte tomter før rekkefølgekravet er innfridd. Etter planavdelinga si vurdering vil ein då ivareta omsynet bak endringa som vart gjort i planen med å opne opp for noko utbygging for å finansiere trafikksikringstiltaka. Samstundes vil ein ta i vare det opphavlege vedtaket knytt til trafikksikring ved å ikkje opne opp for bruksendring eller utbygging av allereie frådelte ubygde tomter før tiltak for trafikksikring er på plass.

