



Per Emil Eliassen

Dato: 20.10.2022
Dokumentnummer: 22/940-21
Deres referanse:
Saksbehandler: Elina Jøsang Nilsen

Svar på spørsmål/kommentarer fra Per Emil Eliassen på vegne av hjemmelsinnehaverne i 42/15

Viser til deres spørsmål/kommentar til planendringen av Hålandshøgda, datert 13.10.2022.

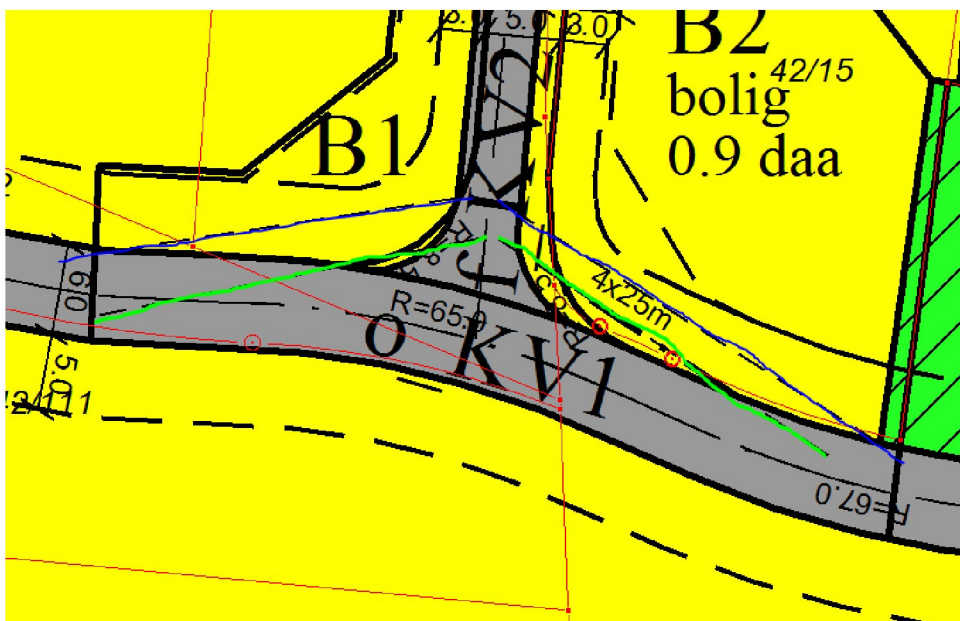
Spørsmål 1)

- Endre vegen fra offentlig kjøreveg til felles kjøreveg (gjelder dette kun KV2 ?), se kart side 3

Svar: Det gjelder kun KV2 ja. Felles areal vises med f_ og offentlige areal vises som o_. Det gjøres ikke noen endringer med KV1, den er helt lik som i gjeldende plan.

- Regulere bort snuhammeren i enden og vegen (KV2?) blir 30 meter lang.

Svar: Endringen omhandler kun KV2. KV1 er kun med for det er tegnet inn nye frisiktlinjer. Se figur 1. Blå strek er gammel frisikt, som går mer inn på hageareal. Mens ny frisikt vises med grønn strek. Den er 4 meter inn og 25 meter ut. Dette er i henhold til dagens kommunalteknisk norm. Innenfor frisikten skal det ikke være bygg, hekk eller andre installasjoner, over 50 cm, som hindrer sikten. Da kan det resultere i ulykker.



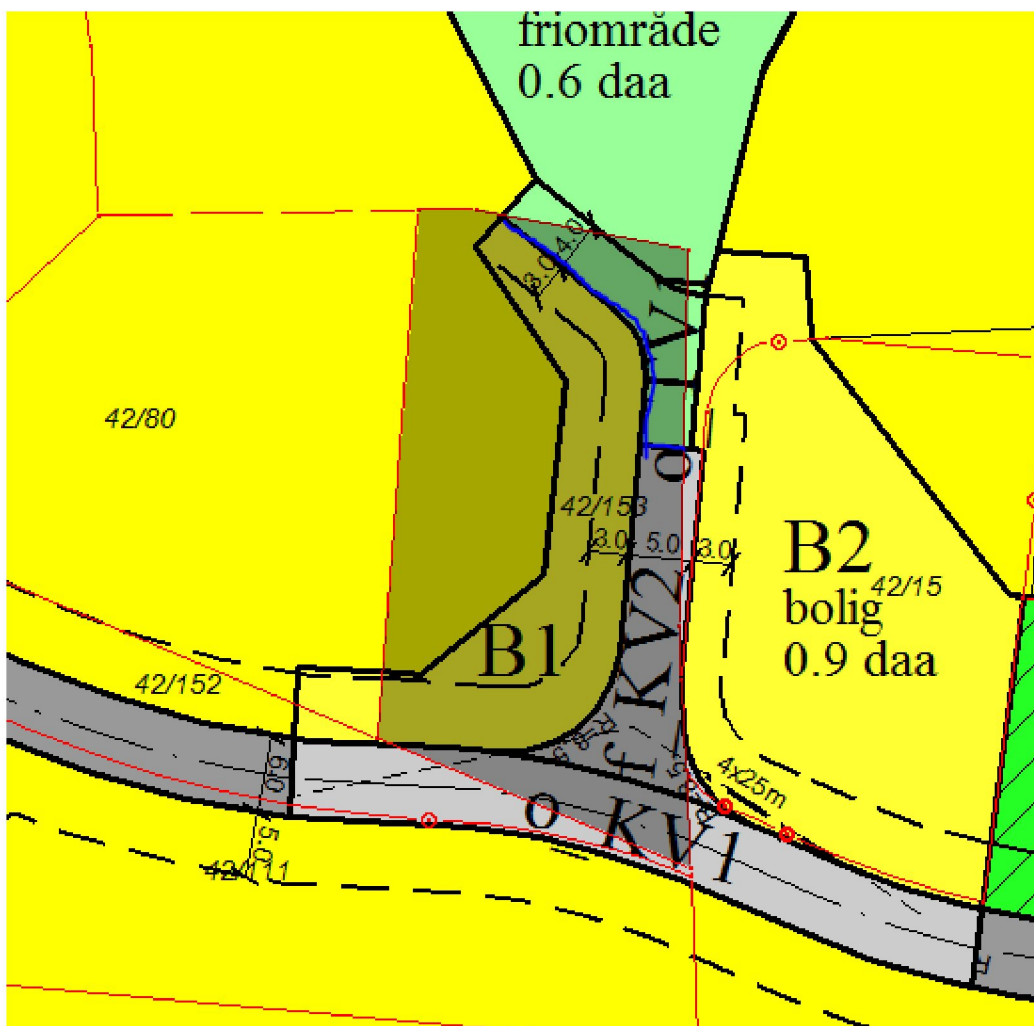
Figur 1: Frisiktlinjer. Blå = gjeldende frisikt. Grønn er forslag til ny frisikt.

- Kjørevegen (er det KV1 eller KV2 eller begge to) som utvides fra 4 meter til 5 meter bredde. Se pkt 2 under.

Svar: Det er f_KV2 som utvides fra 4 til 5 meter. o_KV1 er fremdeles 6 meter.

- Regulere inn 4 meter turveg i enden av kjørevegen som går til friområde (blir denne offentlig eller felles turvei ? inn til et friområde/lekeplass).

Svar: Turvegen blir en offentlig turveg (o_TV1). Dette gjøres for at kommunen fremdeles skal eie/ha dette arealet. Videre er det lagt inn en byggegrense på 3 meter mot turveien også, slik at nye kjøpere av 42/153 ikke skal bygge igjen en fremtidig adkomst med bod eller garasje. Grå flate i figur 2 er dagens eiendom, 42/153. Nye eiendomsgrenser blir nok målt etter blå strek.



Figur 2. Eiendom 42/153 vist med grå flate.

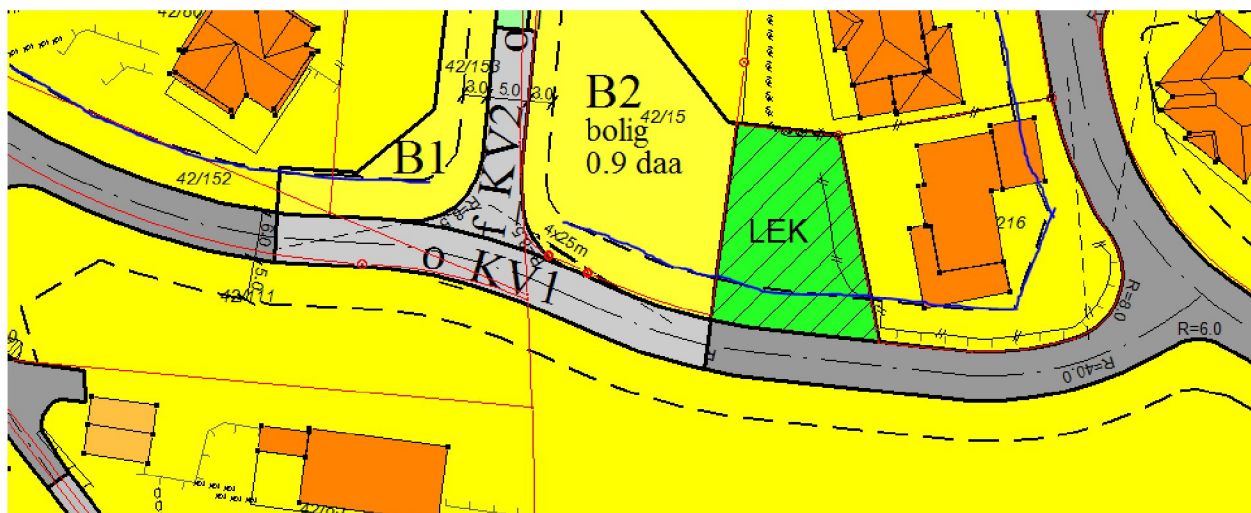
Spørsmål 2): I planbestemmelsene står det i § 11. f_KV2 skal minimum opparbeides med 3,5 meter i asfaltert kjørebredde. Hva er rett veibredde?

Svar: Regulert bredde og opparbeid kjørebredde kan variere. Haugaland brann og redning IKS krever minimum 3,5 meter asfaltert vei om de skal kjøre på en vei. Derfor er 3,5 meter asfaltert bredde stilt som et minimumskrav. Innenfor de 5 meteren som er regulert skal det være asfaltert kjørebane og vegggrøfter på hver side. Vegggrøftene og asfaltertbredde kan variere i størrelse/bredde fra vei til vei. Vanlig er 4 meter asfalt og 0,5 meter grøft på hver side.

Spørsmål 3) 4.2.2 Bebyggelse, struktur og tiltak: Konsekvenser for eiendom 42/15:

Byggegrensen endres fra 5 meter til 3 meter til felles vei (KV2 mot vest). Mot offentlig veg (vil det si KV1??) i sør, bli byggegrensen fremdeles være 5 meter.

Svar: 3 meter byggegrense er mot f_KV2 ja, og 5 meter byggegrense mot o_KV1 beholdes slik som gjeldende plan i dag. I figur 3 under er byggegrensen til o_KV1 vist med blåstrek. 5 meter byggegrense er også på sørsiden av o_KV1 (svart stiplet strek). Ønsker man å bygge noe utenfor byggegrensen, må man søke en dispensasjon fra byggegrensen. Det er sektor *samferdsel og utemiljø* (rådgivere på veg) som gir tillatelse til å bygge utenfor byggegrensen.



Figur 3: Byggegrense mot offentlig veg vist med blå strek.

Merknad:

Vi vil gjerne ha tilføyet her, at en fremtidig utkjøring fra 42/15, fritt kan velge utkjøringsvei enten via vei KV1 eller KV2.

Svar: Dette punktet blir en del av merknadsbehandlingen i saksfremlegget når den blir formelt behandlet.

Kommentarer til planbeskrivelsen:

- Eiendomsavdelingen legger opp til salg av kommunal tomt. Det kan bli opparbeidelsesplikt etter pbl. §§ 18-1 og 18-2 for offentlig veg (gjelder dette KV1 videre bort til krysset med Øygaardshaugenveien, se side 5), felles vei og lekeplass. Kommunen vil overta offentlig veganlegg og overta drift og vedlikeholdsansvaret på disse veiene (dette er vel kun KV1 ?? og ikke flere veier). Hva med TV1 drift og vedlikehold ???

Svar: Plan- og bygningsloven (pbl) § 18-1 krav er: Krav til opparbeidelse av veg og hovedledning for vann og avløpsvann. Det står i loven «i regulerte strøk kan grunn bare bebygges eller eksisterende bebyggelse utvides vesentlig eller gis en vesentlig endret bruk, eller eiendom opprettes eller endres, dersom:

- a) offentlig veg er opparbeidet og godkjent så langt den er vist i planen, fram til og langs den side av tomte hvor den har sin adkomst.
- b) hovedavløpsledning, herunder i tilfelle også særskilt overvannsledning, fører til og langs eller over tomte.
- c) hovedvannledning fører til og langs eller over tomte».

§ 18-2 – Krav til opparbeidelse av fellesareal [..].

I loven står det: «Hvor det er regulert felles avkjørsel, felles gårdsrom eller annet fellesareal for flere eiendommer, kan kommunen sette som vilkår for tillatelse for tiltak etter § 20-2 at fellesarealet erverves, sikres og opparbeides i samsvar med planen».

Det kan kreves refusjon for offentlig veg og vann og avløpsledninger, samt felles areal som bygges, fra andre eiendommer som får byggeklare tomter, jf. pbl. § 18-3. I tillegg kan man inngå en justeringsavtale for merverdiavgift knyttet til opparbeidelse av kommunal infrastruktur, det vil si, man får tilbake noe av kostnadene man har betalt i MVA.

Du kan lese mer om prinsippene i saksfremlegget i vedlegg 1.

I vedlegg 2. har jeg lagt ved et eksempel på kart. Fargene (veg og X) er knyttet opp til vei som kan bli stilt krav til opparbeidet i en byggesak. Fordi man må ha vei, vann og avløp til sin tomt. Kartet er kun et eksempel og ikke en reel fordeling. For eksempel: Ønsker de med rød X på seg og bygge ut sine tomter, kan de få et krav til å opparbeide veien helt fra mørkeblå vei i starten til og med hele rød veibit. Men igjen: da kan de fordele refusjonen/kostnadene på alle tomtene som får byggeklare tomter. Kommunen vil så overta den offentlige vegen når den er ferdig bygget (KV1), og har ansvar for vedlikehold og drift i fremtiden. For fellesveier (private veier) vil de som bruke veien ha ansvar for denne etter veglova § 54.

TV1 skal være i offentlig eie. Det er ikke krav til opparbeidelse av turveien, den skal kun ligge der som en natursti/naturareal.

- **Hvorfor er det så viktig at denne 30m veien KV2 blir fellesvei? Når det er offentlig vei nedenfor (KV1) og offentlig Friområdet/lekeplass ovenfor? Sliter med å se logikken i dette? Det er ingen forklaring på dette verken i planbestemmelsen eller planbeskrivelsen.**
Det betyr at det er eierne av felles vei KV2 (og kanskje også TV1) må stå for alle opparbeidelseskostnader og drift/vedlikehold av disse 30m i fremtiden.

Tror KK eiendomsavdeling at noen vil kjøpe en kommunal tomt og må selv sørge for å oppgradere KV1, KV2 og TV1, pluss lekeplass, det kan bli en dyr affære.

Svar: Snuhammeren som er regulert der var kun kjøreveg til 4 ubebygde boligtomter. I revideringen av kommuneplanen i 2015, ble to av disse tomtene omgjort til friområde, uten at dette var intensjonen/meningen. Det betyr at mange som før hadde boligtomter, nå sitter på friområder, også kommunen. Dette har skjedd flere plasser i kommunen. Når kommuneplanen ikke er i samsvar med reguleringsplanen, kan man ikke gjøre noe på tomtene. Da må kommuneplanen endres eller det gjøres endring i reguleringsplanen i henhold til kommuneplan. Men igjen: hvem vil godta å plutselig miste en boligtomt og eie friområde. Kommunen vil se på problemstillingen når kommuneplanen skal revideres neste år. Men en slik plan tar noen år før den er vedtatt, i mellomtiden forblir de to nordligste tomtene ubebygde. Det står litt om dette under punkt 4.2.7 Grønnstruktur i planbeskrivelsen.

Friområdet i nord har gangveg/adkomst helt i nord. Denne er nylig opparbeidet med lys. Det er også bratt i sørligste del av friområdet og kommunen har konkludert med at det ikke er ønskelig å lede folk gjennom friområdet (nord-sør retning).

Turveien (o_TV1) sikres som en mulig fremtidig adkomst til eiendommene.

Som forklart over i §§ 18-1 og 18-2 krav: Det stemmer at de tomtene som grenser til offentlig vei og felles veier må opparbeide dem, før de kan bygge på tomtene sine. Drift og vedlikehold av felles/private veier er hjemlet i veilova § 54.

Det er slik Plan- og bygningsloven (2008) er, og dessverre ikke noe vi i kommunen kan styre. Eiendomsavdelingen selger tomter. Av og til er tomtene byggeklare, da har kommunen tatt på seg arbeidet med å bygge vei, vann og avløp (for eksempel på Stemmemyr på Spanne). Mens i dette tilfelle er det ikke byggeklare tomter og det vil komme krav til infrastruktur, før en kan bygge på tomten. En utbygger som kjøper et slikt areal, vil være innen forstått med slike krav. Man kan enten bygge veianlegget selv og sende refusjon til andre. Eller vente til noen andre bygger veianlegg og mota refusjonskrav for deler av veien. Dette er en egen prosess som ikke har noe med en reguleringsplan å gjøre.

Vanligvis svares det ikke opp på merknader før saken formelt skal behandles. Men dere hadde en del spørsmål og derfor får dere dette på et eget brev. Det er mye å sette seg inn i, og Plan- og bygningsloven er ikke alltid like lett og forstå.

Det siste punktet i spørsmålene over, angående deres ønske om utkjørsel til begge veier, blir en del av merknadsvurderingen på et senere tidspunkt, da det må diskuteres med *sektor samferdsel og utemiljø*. Ønsker dere å komme med flere merknader til reguleringsendringen, etter at dere har fått svar på de spørsmålene dere hadde?

Har dere supplerende merknader ber vi om at dere sende dette inn **innen tirsdag 25.oktober.**

Med hilsen

Elina Jøsang Nilsen

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Vedlegg 1: Saksfremlegg justeringsavtale

Vedlegg 2: Eksempel på 18-1 opparbeidelse