



Iverk As

Dato:

18.09.2023

Frisnesvegen 22

Dokumentnummer: 23/5943-10

4250 KOPERVIK

Deres referanse:

Glenn Kolberg

Saksbehandler:

Elina Jøsang Nilsen

Stopp av planinitiativ - gnr. 58, bnr. 530 - plan 334-29 - Kopervik sentrum - Planendring

Forslagsstiller: Tan Eiendomsutvikling As

Ansvarlig plankonsulent: Iverk As

Vi viser til innsendt planinitiativ og bestilling av Oppstartsmøte, mottatt her den 06.06.2023. Samt innsending av utfyllende informasjon, mottatt her den 08.09.2023, angående deres ønske om å regulere eiendommen gnr. 58, bnr. 530.

Det er avholdt oppstartsmøte med kommunen den 29.08.2023. I oppstartsmøtet ble det informert at kommunen vil gi skriftlig tilbakemelding på hvorvidt videre planarbeid anbefales eller stoppes.

Kommunen har funnet at planinitiativet ikke bør føre frem og beslutter at planinitiativet skal stoppes.

Beslutningen er gjort i samsvar med pbl § 12-8.

Bakgrunn for saken

Fra planinitiativet opplyses det om at formålet med planendringen er å endre formålet o_park til sentrumsformål og at eiendommen er på 218 m². Eiendommen ønskes planlagt med boder og garasje/carport i tilknyttet til nytt leilighetsbygg på naboeiendom gnr. 58, bnr. 127.

Forslagstiller og plankonsulent har etter oppstartsmøtet vurdert Kommunedelplan for Kopervik og avtalen som ble gjort med kommunen ved kjøp av eiendommen.

I den utfyllende informasjonen skriver forslagstiller:

- Foreslår å regulere tomten til bolig/forretning.
- Eiendommen vender ikke mot Hovedgaten på gateplan og alle plan foreslås regulert til kombinert formål. Det er tilsvarende kombinert formål regulert i plan for Hovedgaten 29.
- Blanda formål legger til rette for videre utvikling på ett senere tidspunkt.
- Eiendommen ligger i rød støysone.
- Eiendommen har ikke tilgang på sol fra sør eller vest.
- Med behov for felles adkomst ligger det også til rette for bebyggelse som støtter opp om hovedbygget i Hovedgaten 41. Hybler, lager, forretning, verksted og lignende.
- Bebyggelse foreslås oppført i formålgrense fortau og nabogrense.
- Utnyttelsesgrad BYA 80%.

- Når det gjelder frisikt i kurve kan vi ikke finne bestemmelser for frisiktlinje i kommunens vegnorm eller SVV Håndbok N100. Fartsgrensen er 30 km/t og det er regulert fortau som ivaretar sikt gjennom kurven.
- Det er ikke aktuelt å etablere nye adkomster som krever siktlinjer i avkjørsler.
- Tillatt høyde settes inntil 4 etasjer, som måles fra laveste punkt langs Havnegaten.

Begrunnelse

Eiendommen gnr. 58, bnr. 530 er regulert til park (o_park) og forretning i reguleringsplan 334 – Kopervik Sentrum, ikrafttredelse 10.11.1981.

I kommunedelplanen for Kopervik er eiendommen avsatt til nåværende sentrumsformål (SEN 15). I kommunedelplanens bestemmelser § 1-4 er reguleringsplan 334, ikke listet opp. Det betyr at kommunedelplanen for Kopervik skal derfor gjelde over reguleringsplanen.

Kommuneplanens bestemmelse § 1-8 sier at ved motstrid mellom kommunedelplanen og vedtatt reguleringsplan, gjelder kommunedelplan foran vedtatt reguleringsplan. Men der detaljer naturlig hører sammen med hovedformålet, som f.eks. større grønnstruktur og fellesarealer til lek- og opphold, skal disse detaljene gjelde foran kommunedelplanen selv om det er motstrid. Når det gjelder byggegrenser, frisiktsoner og andre forhold knyttet til infrastruktur, gjelder reguleringsplanen.

I veilederen til kommuneplanens arealdel (H2481-b) står det:

«4.5.2.2.3 Sentrumsformål

«Dette er en åpen formålsangivelse som omfatter arealbruken som er vanlig i et by- eller tettstedsentrum. I sentrumsformål inngår forretninger, tjenesteyting og boligbebyggelse, inkludert nødvendige grønne (ute-) arealer til bebyggelsen. Sentrumsformål er mest aktuelt å benytte i kommuneplan på et overordnet nivå, der det er stilt krav om reguleringsplan før det kan gis tillatelse til gjennomføring av tiltak».

Utfallet til eiendom gnr. 58, bnr. 530 blir:

- Arealet regulert til forretning i reguleringsplanen skal ikke lenger gjelde. For dette arealet gjelder kommunedelplanens bestemmelser § 3-2-3, (se vedlegg 1).
- For arealet regulert til park, skal dette arealet gjelde over kommunedelplanen, og det må foretas en reguleringsendring av dette arealet før det kan bygges.

Eiendommen i sin helhet er solgt fra Karmøy kommune til forslagsstiller i 2021. Fra saksfremlegget til salg av eiendommen står det «Bakgrunnen for dette er at eiendommen utgjør kun 218 m2 og er ikke egnet for selvstendig utbygging». Videre står det «Tan eiendomsutvikling AS er eier av naboeiendommen gnr. 58 bnr. 127 og har derfor mulighet til å foreta en samlet utbygging av eiendommene». Og at «Salget av eiendommen vil bidra til fremtidig boligutvikling og by fortetning i Kopervik sentrum. Dette vil være positivt for byutviklingen i Kopervik». Spørsmålet knyttet til bortfall av den offentlige parken, er allerede avgjort politisk ved salg av eiendommen.

Administrasjonen mener at bygging av boder og garasjer/carport vil ikke bidra til boligutvikling eller byfortetting.

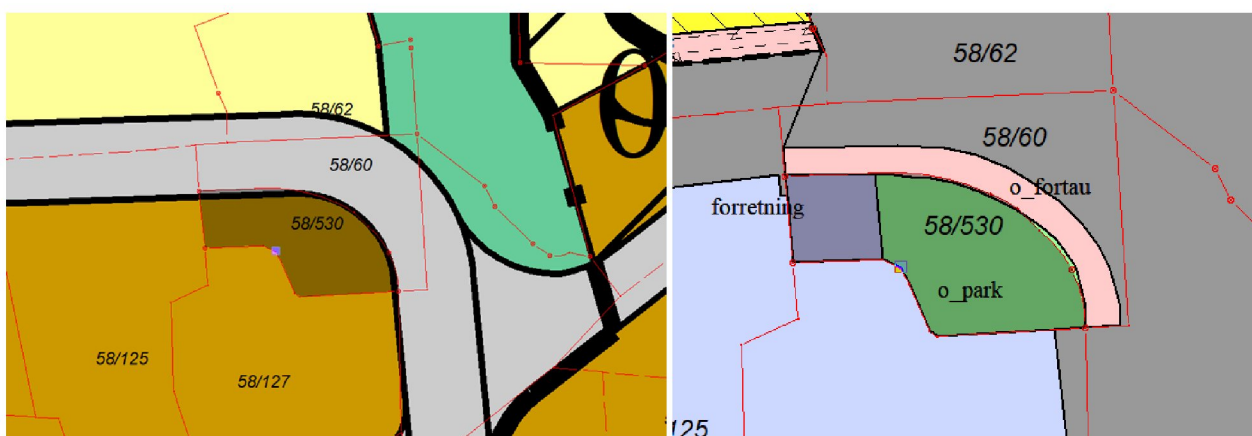
Leilighetsbygget som står på naboeiendommen gnr. 58, bnr. 127 er bygget med de funksjonene (parkering og boder) som er nødvendig for antall leiligheter som er, og blir bygget. Videre vil ikke bygging av boder, parkering eller carport til eksisterende leiligheter, genere til mer boliger i sentrum, ei heller bidra til mer handel eller besøkende. Å tilrettelegge for mer parkering til eksisterende boligbebyggelse i sentrum, vil være i strid med regionale og nasjonale føringer om mindre parkering i byer- og tettsteder.

Eiendommen ligger i rød støysone, i et bratt terreng og i en kurve mot fylkesveg. Disse utfordringene var også gjeldende når forslagstiller kjøpte eiendommen.

I saksfremlegget fra 2021 er det nevnt at det var mulig å foreta en samlet utbygging av eiendommene for å bidra til fremtidig boligutvikling og by-fortetting. Kommunedelplanen stiller krav til at det i bygningens arealer på gateplan, skal etableres publikumsrettet virksomhet som handel eller annen privat eller offentlig service. Det er flere arealer som er avsatt til sentrum som ikke vender mot Hovedgaten i Kopervik. Bestemmelsene presiserer kun «på gateplan». I planprosessen kan administrasjonen tillate oppstart av reguleringsplaner som kun regulerer boligbebyggelse, eller andre funksjoner, i arealer avsatt til sentrum, etter en konkret vurdering av område og tomt.

Når det kommer til frisisikt i kurve, er dette vist i kommunalteknisk norm punkt 3.5.5. Både med overskrift og med en illustrasjon. For fylkesveger kan en se i N120 punkt 5. I nevnte sving er det både horisontaltrasé og vertikaltrasé, og mangel på riktig linjeføring. En kan foreta en siktkontroll etter punkt 5.4 i N120.

Planendringen må følge rammene gitt i kommunedelplanen for Kopervik. Utbyggingen og planendringen må legge opp til funksjoner som styrker sentrum; som økt handel, boligutbygging eller annet som bidrar til by-fortetting.



Figur 1: Oversikt over eiendommen med kommunedelplanen for Kopervik til venstre og reguleringsplan til høyre.

Annen informasjon

Denne beslutningen kan ikke påklages, men forslagsstiller kan kreve å få beslutningen forelagt for kommunestyret for endelig avgjørelse, jf. plan- og bygningsloven § 12-8, 2. ledd, tredje setning.

Med hilsen

Elina Jøsang Nilsen
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Iverk As, Tan Eiendomsutvikling As	Frisnesvegen 22	4250	KOPERVIK
Tan Eiendomsutvikling As	Hovedgaten 41A	4250	KOPERVIK

Vedlegg:

Vedlegg 1 - bestemmelser til SEN15