Karmøy kommune
Sektor areal og byggesak
Postboks 167
4291 Kopervik

Eiendom: **Gnr. 64 bnr. 1463 – Rusnesvegen, 4250 Kopervik**
Reguleringsplan: **374 Rusnes**
Kommunedelplan: **673 Kommunedelplan for Kopervik- Boligområde B50**

I MEDHOLD AV PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 19- 1 SØKES DET DISPENSASJON FRA:

- Plan- og bygningslovens §12-4 vedrørende virkning av reguleringsplan, herunder krav til opparbeidelse av regulert veg, lekeplasser, gangveger og stier i henhold til bestemmelsenes §§21, 25, 34 og 36
- Plan- og bygningslovens §18-1 vedrørende krav til opparbeidelse av offentlig veg

Dette vil i første omgang være en prinsippsøknad for å få avklart dispensasjonsspørsmålet vedrørende krav til å opparbeide vegarealer, stier og lekeplasser mm. i henhold til vedtatt reguleringsplan for Rusnes. Det søkes ikke om tiltak i denne omgang og evt. byggesøknad vil bli utarbeidet etter at dispensasjonsspørsmålet er avklart.
Det er utført nabovarsling i samsvar med SAK §5-2 og det er mottatt merknad fra nabo. Merknaden ser ut for å være en misforståelse og er kommentert ytterligere i eget vedlegg.

Området er avmerket som framtidig boligområde i kommunedelplan for Kopervik, men ikke avmerket som område med krav om reguleringsplan. Vi legger da til grunn at detaljer i reguleringsplan 374 for Rusnes er gjeldende- ref. kommunedelplanens §1-8.
Krav til opparbeidelse av veg mm. kommer frem av reguleringsbestemmelsenes §§21, 25, 34 og 36, men plan- og bygningslovens §18-1 vil også gjøres gjeldende.

I henhold til reguleringsbestemmelsene skal lekeplasser, gangveger og stier være opparbeidet og godkjent før ferdigattest for første bolig foreligger og i henhold til plan- og bygningslovens §18-1 skal offentlig veg være opparbeidet og godkjent så langt den er vist i planen, fram til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst.

Omsøkt eiendom er den innerste ubebygde tomta i Rusnesvegen med krav om å utvide og oppgradere veg i en lengde på ca. 250 meter fra Austre Karmøyveg og frem til tomta.
Tiltakshaver har undersøkt med eierne av øvrige ubebygde tomter og det er pr. i dag ingen som har planer om å utvikle sine eiendommer.
Først og fremst vil opparbeidelse av veg i henhold til reguleringsplan være en altfor stor kostnad for en enkelt utbygging. Vegen skal ikke bare utvides, men den skal opparbeides i samsvar med kommunal norm. Vegen må prosjekteres og det skal utarbeides teknisk plan. Det vil bli krav til overvannshåndtering, belysning og annen teknisk infrastruktur. Vegen skal også asfalteres i henhold til kommunens standard/ krav og det må være tilstrekkelig vegskulder og kantstein.

Dette alene vil være nok til at en enkelt eiendom ikke kan klare disse kostnadene, men det vil også være nødvendig å gå i dialog med eiere av vegen for å få til en avtale om å erverve og skille ut areal til utvidelse og opparbeidelse av veg. Mesteparten av det regulerte vegarealet ligger i dag på eiendommene 64/31 og 64/28, men det vil også være nødvendig å erverve areal fra 64/298. Forutsatt at eierne av disse eiendommene ønsker å gi fra seg nødvendig areal vil det måtte søkes om fradeling i henhold til formålsgrenser, avholdes kartforretning og arealet må til slutt overskjøtes vederlagsfritt til Karmøy kommune. En slik fradeling med tilhørende kartforretning er relativt kostnadskrevende og legges til listen for totale kostander for å opparbeide vegen i henhold til krav.

Dette betyr at de ubebygde tomtene langs Rusnesvegen ikke vil kunne utvikles i tråd med reguleringsplanen uten at dette tas samtidig og ses i sammenheng med området mot nord som det pr. i dag ikke foreligger tomtedelingsplan på.

Rusnesvegen er opparbeidet og nyttes i dag av de eiendommer som ligger langs vegen. Vegen er smalere enn det reguleringsplanen legger opp til, samt at det er avvik på trase og kurvatur langs vegen, men vegen er asfaltert og har i dag en standard som er tilstrekkelig til å tåle merbelastningen en ny boenhet vil medføre. Vi vil også vise til at utkjørsel til Austre Karmøyveg er opparbeidet i tråd med planen i forbindelse med opparbeidelse av sykkel- og gangveg i området. Det er dermed sikret en god og sikker utkjørsel fra Rusnesvegen.

Tiltakshaver har ikke intensjoner om å slippe deltakelse i opparbeidelse av vegen og er innforstått med at det må forventes å ta sin andel av kostnader når en slik opparbeidelse blir aktuelt. Tiltakshaver er også villig til å opparbeide den del av vegen som ligger langs tomten i tillegg til gangvegen ned mot Solstrandvegen. På den måten er adkomsten/ stikkveg til tomta i tråd med planen og man har samtidig sikret en snuhammer langs Rusnesvegen, noe som ikke finnes i dag.

Det er både uheldig og lite pragmatisk å hindre eiere som ønsker å utvikle sine eiendommer i tråd med det plangrunnlaget som er vedtatt på bakgrunn av store vegkrav som ikke er gjennomførbare for enkeltpersoner. Eiendommen er sikret adkomst via eksisterende veg og vi anser det som urimelig å pålegge en så liten utbygging så store kostnader og krav.
Tiltakshaver er villig til å signere avtale om deltakelse i fremtidig opparbeidelse av veger, gangveger, stier og lekeplasser.

Etter en samlet vurdering anser vi fordelene med å gi utbyggere muligheten til å utvikle sine eiendommer, og på den måten sikre en hensiktsmessig bruk av tilgjengelige arealer i utbyggingsområder, som klart større enn dispensasjon til å utsette opparbeidelse av vegarealer inntil en større del om området ønskes utbygd.
Ved å opprettholde slike krav hindrer man utvikling og muligheten for å etablere seg i utbyggingsområder, hvor det generelt er et ønske om fortetting, og legger samtidig større press på utbygging i mer usentrale strøk.

Med vennlig hilsen
Eskild Kvala AS

Olav Liknes

Olav Liknes