

Vedr. :
Prosj. nr. : 11315
Dato : 29.03.2022

Vår saksbeh.: Mona Fågelklo Deres ref/saksbeh.: Deres saksnr.:

TILSVAR TIL KLAGE PÅ VEDTATT PLAN DETALJPLAN BYGNES HAGEBY – PLANID 3049

Det vises til kommunens oversendelse av mottatt klage, med frist 30.03.2022 for å komme med tilsvarende svar.

KLAGE MED KOMMENTAR

Klage fra Agnes Bygnes Nygaard pva. grunneierne av gnr. 102 bnr. 7, 46, 20, 47, dat. 13.03.2022

Vi viser til Karmøy kommune sitt brev 21. februar 2022 der det informeres om at Karmøy kommunestyre har vedtatt detaljregulering for Bygnes hageby.

På vegne av grunneierne av nabotomtene gnr. 102, bnr. 7, 46, 20, 47 klages vedtaket på detaljregulering da detaljreguleringen ikke i tilstrekkelig grad ivaretar våre ubestridte tinglyste kjøreveirett til egne tomter. Vi viser vil våre synspunkter i høringsrunden i brev 15. oktober 2021 og 10. desember 2021, og ber om at argumentasjonen blir gjennomgått på nytt. Vi er skuffet over å ikke bli hørt i denne saken og mener at det må være mulig for Karmøy kommune å godta en utvidelse av veien fra 4,5 meter til 6 meter kjørbare vei for bil. På denne måten kan vi bygge ut boliger på tomtenes våre.

Våre tomter var i Kommuneplanen lagt ut som Boligområde frem til 2015 da arealets bruk ble endret til LNFR (herunder «spredt boligbebyggelse» iht plan og bygningsloven § 11-7 pkt 5 underformål b) og Boligområde (på sørsiden av tomtenes) uten at vi ble varslet om endringen. Vårt hovedsynspunkt er, som det kommer frem av tidligere brev at reguleringsplanen ikke må legge hindringer i veien for fremtidig utnyttelse av våre tomter. Vi viser til våre synspunkter i tidligere innlegg.

Vedlagte PDF fil gir en oversikt over eiendommene våre i forhold til beliggenheten til den vedtatte detaljregulering.

I den vedtatte detaljregulering 3049 er vår kjørevei beskrevet slik i Planbestemmelsene:

3.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift (§ 12-5 nr. 5) LNF-formål kombinert med andre hovedformål (LNF/VI)

§ 47 Felt LNF/VI kan nyttes til veg for rettighetshavere, med inntil 4,5 m bredde (2,5 m veg+ 1 m grøft på hver side). Området skal for øvrig opprettholdes i naturtilstand.

§ 48 Felt LNF/VI er ikke belagt med rekkefølgekrav ved utbygging iht. denne detaljregulering.

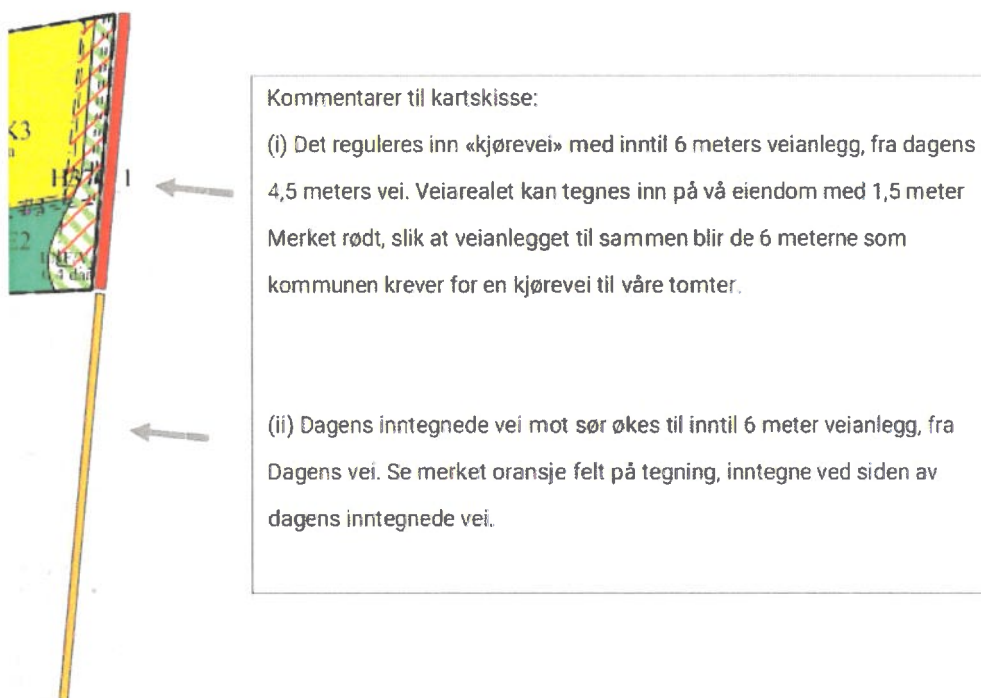
Vi mener en slik bestemmelse innskrenker kjøreveiretten, da en kjørevei vil fordre 6 meters bredde, se sitatet hentet fra kommunes forutsetninger i vårt brev 15. oktober 2021, side 1: «skal reguleres med 6 meter bredde.»

For å ivareta våre interesser ber vi om at Planbestemmelsene og reguleringskart/plan endres slik:

§ 47 Felt LNF/VI kan nyttes til kjøreveg for rettighetshavere, med inntil 6 m bredde (3,5 m veg + 2,5 m sideareal). Området skal for øvrig opprettholdes i naturtilstand.

Vi ber om at Planbestemmelsen angis fra vei til kjørevei slik at vi kan sikres fremtidig tilkomst til eiendommene og ivareta vår rett til å bygge ut det areal som kommuneplanen i dag angir som boligområde både i LNFR området og Boligområde (gult).

Vi aksepterer at de siste 1,5 meterne tegnes inn på vår eiendom, slik at vi får en godkjent kjørevei med kommunens krav på 6 meter - se inntegnet rødt felt i kartskissen. Kjøreveien på 6 meter må tegnes inn fra dagens kjørevei - se inntegnet oransje felt i kartskissen:



Vi ber innstendig om at vi blir hørt i denne saken. Vi har gjentatte ganger bedt kommunen om å akseptere vårt krav om en kjørbær vei på 6 meter, men ikke blitt hørt. Veien er utvidet til 4.5 meter, som kun gjør det mulig for bl. annet traktor å bruke veien, men ikke bil. Nå mangler 1.5 meter til kjørbær vei for bil, som absolutt bør være mulig for Karmøy kommune å godta. En 6 meter vei vil gjøre det mulig for oss å bygge ut boliger både ift dagens kommuneplan og fremtidig tilbakeføring av arealet til boligformål. Søknad om dette er sendt. Dersom det er spørsmål eller kommentarer til klagen er det bare å ta kontakt.

Kommentar pva. tiltakshaver for plansak:

Tilsendt beskrivelse av veirett er vurdert i planprosessen. Det er avsatt kombinert formål rundt Klovstein som beskrevet i utskiftningen. Av beskrivelse fremgår også at; «Kjørvevei skal alltid ha en bredde av 2,5 m foruten grøfter og skraaninger.», derav er avsatt areal med en bredde på tot. 4,5 m (dvs. 1+2,5+1) for å ivareta rettigheten. Om det fremtidig skulle bli behov for ytterligere bredde for å etablere kjørevei forbi planområdet må utvidelsen skje mot øst, hvor også rettighetshavere er grunneiere.

Naboeiendommenes planstatus er vurdert i planprosessen. Gjeldende kommuneplan er lagt til grunn for vurderingen. Pr. dd. er det ikke planmessig grunnlag for å utvikle «tomtene» for boligbebyggelse. Med det kombinerte formålet som nå er avsatt i plan 3049 Bygnes Hageby kan dog området både håndteres som et LNFR-område i tråd med tilgrensende formål i kommuneplanens arealdel, samtidig som det åpnes fremtidig bruk av området som vei for rettighetshavere. En eventuell framtidig bilvei til LNFR-område nord og øst for planområdet vil også måtte detaljreguleres.

Del av gnr. 102 bnr. 46 som er vist til i klagen, og som ligger som boligformål i kommuneplanen, er lokalisert slik at det ikke virker naturlig å etablere tilkomsten fra østgrense til Bygnes Hageby, østover gjennom LNFR-området og frem til boligformålet. Lokaliseringen til Bygnes Hageby med veirett og boligformål avsatt i kommuneplanen er vist nedenfor.



Fig. Oversikt boligformål gnr. 102 bnr. 46 Kilde. Fonnakart, rev. Ark. BHB AS

En vurderer med dette saken godt vurdert i planprosessen og veiretten som godt sikret vha. avsatt kombinert formål med tilhørende planbestemmelse. Pva. tiltakshaver for plansak Odd Hansen Prosjekt AS utbes dermed vedtak KST-013/22 opprettholdt uforandret.

Vennlig hilsen

Monna Fågelklo

MONA FÅGELKLO

ARKITEKTKONTORET

Kopi: Odd Hansen Prosjekt AS