

SAMMENDRAG AV UTTALELSER, SAMT VURDERING

PLAN 3049

Alle uttalelsene er i sin helhet vedlagt. Sammendraget gjengir hovedinnholdet fra uttalelsene, samt forslagsstillers og administrasjonens vurderinger.

Innhold

VED BEGRENSET HØRING ETTER OFFENTLIG ETTERSYN:	2
1. Agnes Bygnes Nygaard på vegne av gnr. 102 bnr. 20, 46 og 47, datert 10.12.2021.....	2
VED OFFENTLIG ETTERSYN: OFFENTLIGE INSTANSER	6
1. Rogaland fylkeskommune – Plan- miljø- og samfunnsavdelingen, datert 30.09.2021	6
2. Statsforvalteren i Rogaland, datert 04.10.2021	6
3. Statens vegvesen, datert 18.10.2021	7
4. Direktoratet for mineralforvaltning, datert 24.09.2021	7
VED OFFENTLIG ETTERSYN: PRIVATE MERKNADER OG ORGANISASJONER	8
1. Atle Storesund, datert 18.10.2021	8
2. Agnes Bygnes Nygaard på vegne av gnr. 102 bnr. 20, 46 og 47, datert 15.10.2021.....	9
VED PLANOPPSTART: OFFENTLIGE INSTANSER.....	12
1. Rogaland fylkeskommune – regionalplanavdelingen, mottatt 10.09.20	12
2. Statsforvalteren i Rogaland, mottatt 01.09.20.....	12
3. Statens vegvesen, mottatt 07.10.20	14
VED PLANOPPSTART: PRIVATE MERKNADER OG ORGANISASJONER	14
1. Agnes Bygnes Nygaard på vegne av grunneiere gnr. 102 bnr. 20, 46 og 47, mottatt 04.10.20	14
2. Atle Storesund - gnr. 102 bnr. 52, mottatt 13.10.20.....	16

VED BEGRENSET HØRING ETTER OFFENTLIG ETTERSYN:

1. Agnes Bygnes Nygaard på vegne av gnr. 102 bnr. 20, 46 og 47, datert 10.12.2021 (Bilder som medfulgte merknaden finnes i vedlegg «Uttalelser begrenset høring»)

På vegne av eierne av nabotomtene gnr. 102, bnr. 7, 46, 20 og 47, fastholder vi våre synspunkter som nevnt i vårt innlegg 15. oktober 2021. Vi vil som ytterligere kommentarer legge til følgende:

a) Reguleringsplanen må ikke legge hindringer for videre utbygging nord og øst for planområdet

Vi mener kommunen ved behandling av plansaken må sikre adkomst i form av en fullverdig «kjørevei» for en sterkt ønsket fremtidig utnyttelse av eiendommene som boligeiendommer. Dette er gitt oss i arv til boligutbygging. En utbygger kan ikke regulere bort en tinglyst veirett. Det må derfor legges inn en kjørevei til våre tomter innenfor de rammer som kommunen kan akseptere, som vil si en 6.5 meter kjørbær vei.

Karmøy kommune har nylig sendt på høring «Kommuneplanens Samfunnsdel», som forløper til Kommuneplanens arealdel for kommende 10 års periode. Vi har sendt inn forslag om omregulering av våre eiendommer til boligområdet, slik området var helt frem til 2015 da området ble regulert bla til LNFR uten at vi ble gjort kjent med det og derfor uten våre innsigelser. Utkast til ny «Kommuneplan Samfunnsdel» forutsetter en antatt fortetting ved Kopervik, og området nord og øst for planområdet er meget godt egnet for bebyggelse. Vi synes det ikke er passende ved kommunens behandling av plansaken å forskuttere at utfallet av den kommende behandling av kommuneplanen arealdel vil være å opprettholde eiendommene våre som et LNFRområde.

Vi vil som nevnt påpeke at plan og bygningslovens § 11-11 gir klar hjemmel til «spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse.» Vi kan derfor ikke se at kommunen kan begrense bruken av vårt areal til landbruksformål etter arealdelen i dagens kommuneplan.

Vi mener reguleringsplanen ikke i tilstrekkelig grad sikrer våre eiendommer rett til kjørevei. Planen må derfor tydeliggjøre bedre adkomst til våre tomter slik at fremtidig utnyttelse av våre eiendommer ikke hindres gjennom denne reguleringsplanen.

b) Planbestemmelsene må endres til fullverdig kjørevei

Som tidligere nevnt har våre eiendommer tinglyst rett til «kjørevei» En servitutt skal forstås i lys av den samfunnsmessige utviklingen. Det medfører at servitutten må gi rom for en kjørevei etter dagens målestokk. Vi mener de foreslåtte planbestemmelsene blir feil der det kun angis «vei» og ikke «kjørevei». Vi mener derfor at planbestemmelsene § 32 må endres slik at det kommer frem følgende (endringer understreket):

Veg (V1)

§ 32 Felt V1 skal nyttes til kjøreveg for rettighetshavere.

På plankartet må det tilsvarende tegnes inn «fullverdig kjørevei» i istedenfor «Vei».

Vi oppfatter kommunens fremstilling knyttet til at kjøreveien vår også angis som «LNFR» er positivt for oss som eiere, og er ikke ment som en begrensning i veiformålet, blant annet i forhold til at veien kan brukes til motorgående kjøretøy før det er etablert en ferdig utbygget kjørevei (eks ATV/ 4-hjulinger).

c) Kjøreveitrase må inntegnes i full bredde

Den Kjørevei som er inntegnet nå er utvidet i forhold til tidligere forslag. Vi mener det må inntegnes en kjørevei i full bredde iht dagens krav fra eksisterende vei og frem til nordøstsiden av den regulerte tomten.

Dersom det det resterende av kjøreveibredden skal tegnes inn på vår eiendom nord for Klovstein, må det samtidig tegnes inn kjøreveibredde iht kommunens krav også på bnr 23 frem til Klovstein, slik at det i plankart for plan 3049 blir inntegnet full kjørevei fra dagens etablerte kjørevei (markert med blått):

Inntegnet trase må tegnes inn uten knekk på veitraseen, se eksempelvis område ved Klovstein over bnr. 117.

d) Offentlig veg

Veien frem til sydsiden av plan 3049 er en offentlig vei. Bilde nedenfor viser dagens offentlige vei frem til planområdet 3049.

Vi synes det er positivt at utbygger i planbestemmelsene § 35 angir at kjøreveien gjennom Bygnes Hageby plan 3049 mot nord skal være offentlig:

Kjøreveg (o_KV1)

§ 34 Felt o_KVI skal nyttes til kjøreveg.

§ 35 Kjøreveg er offentlig.

Etter vårt syn vil det være påregnelig og naturlig at en fremtidig regulering nord og øst for plan 3049 benytter denne offentlige veien på plan 3049 som en adkomstvei for en utbygging på nord- og østsiden av området som nå reguleres.

Parkeringsområdet ved den offentlige veien må ikke hindre en fortsatt vei gjennom plan 3049 ved en fremtidig regulering i nord og øst for plan 3049.

Vi mener derfor det bør legges inn en ny setning i Planbestemmelsens § 35 for eksempel på denne måten:

§ 35 Kjøreveg o_KVI er offentlig. Ved en eventuell fremtidig utbygging av boligområde mot nord og øst for plan 3049 skal den offentlige kjøreveien o_KV1 kunne benyttes som kjørevei til disse eiendommene.

Vi fastholder at forslaget til plan må bearbeides ytterligere i samsvar med våre tidligere innlegg og ovenstående synspunkter. Vi kan ikke akseptere at det etableres en reguleringsplan som ikke i tilstrekkelig grad tydeliggjør vår utnyttelse av våre eiendommer. Utbygger har ikke en rett til å regulere bort en privat kjørevei, og det må settes av stort nok areal, slik at det i henhold til reguleringsplanen, kan etableres kjørevei til våre tomter i henhold til dagens standard.

Administrasjonens kommentar:

- a) Tinglyste rettigheter på eiendommer er i hovedsak et privatrettslig anliggende, og har i utgangspunktet ikke noe å si for arealdisponeringen som kommunen finner fornuftig gjennom regulering. Dersom det er uoverensstemmelse mellom forslagsstiller og naboer angående rettighetene, må dette løses privatrettslig. Forslagsstiller har ment at den tinglyste

rettigheten gir rett på 2,5 m kjørevei med sideareal, og har tatt utgangspunkt i dette i sitt planforslag. Bredden fremgår også av utdrag fra tinglyst rettighet, som Atle Storesund har innsendt (se merknad fra Atle Storesund i vedlagt dokument «Uttalelser samlet offentlig ettersyn»).

Veirettigheten er av eldre dato og er basert på den tids normaler. Det må også sees hen til hva som var formålet med aktuell veirett, og tolkes ut i fra det formålet. Veirettigheter er ikke statiske, det vil si at de endres med tiden og forholdene. Dersom samfunnsutviklingen tilsier at veirettigheten skal lede frem til et større boligfelt, vil rettighetshaver normalt ha anledning til å utvide veien i samsvar med dette, dog vurdert opp i mot ulempen for den tjenende eiendom. Denne problemstillingen er privatrettslig mellom partene, og ikke noe kommunen trenger ta hensyn til.

Kommunen skal likevel i arealplanarbeid se hen på en fornuftig og helhetlig arealdisponering. Fremtidige veier, annen infrastruktur og utbyggingsområder tar ikke utgangspunkt i privatrettslige, tinglyste avtaler, men i en overordnet arealdisponering som først og fremst bestemmes gjennom kommuneplanens arealdel. Her er områdene rett øst og rett nord for planområdet til plan 3049 avsatt til LNFR-formål. Administrasjonen kan derfor ikke legge til grunn at det her vil bli fremtidig utbygging. Dersom det likevel skulle bli utbygging i dette området, vil adkomsttrase være helt avhengig av hvilken type utbygging som kommer, størrelse på utbyggingen og andre natur- og samfunnshensyn. Den delen av gnr. 102/46 som ligger i et område for boligformål i kommuneplanens arealdel, bør sikres regulert veiadkomst via eksisterende boligfelt i sørøst, og ikke via LNFR-areal i vest.

Spredt utbygging i LNFR-områder, som er hjemlet i plan- og bygningsloven § 11-7 punkt 5b og § 11-11 punkt 2, krever at området avsettes med formål LNFR-spredd i kommuneplanens arealdel. Det skilles altså mellom formål LNFR (uten spredt bebyggelse) og LNFR-spredd (med spredt bebyggelse). Karmøy kommune har kun et lite område helt i sørøst på øya (i nærheten av Skudeneshavn) med formålet LNFR-spredd, der det tillates noen fritidsboliger. For øvrig er det ikke, i henhold til kommuneplanen, lov med spredt utbygging i LNRF-områdene. Det må imidlertid skilles mellom tiltak etter plan- og bygningsloven, og tiltak etter f.eks. jordloven. For landbrukseieendommer i drift, kan det eksempelvis tillates oppføring av driftsbygninger og våningshus, driftsveier osv. etter jordloven, og som ikke krever tillatelser etter plan- og bygningsloven.

- b) Som nevnt over er forholdet mellom en tinglyst rettighet en privatrettslig sak mellom forslagsstiller og rettighetshavere. Kommunen kan imidlertid vanskelig se at en tinglyst rettighet med gitt bredde, automatisk skal kunne avledes til krav om utvidelse til en nyere standard i ettertid. Eksempelvis kan en kjørevei, jf. kommunal veinorm, være alt fra 6-12 m bred, avhengig av utbyggingsvolum og bruk, og om det er krav til fortau, g/s-vei ved siden av osv. Da rettigheten også går langs planområdets østre grense og grenser mot rettighetshavernes egne eiendommer, vil også en økt utvidelse av vei kunne legges på egen eiendom ved behov.

Selv om en privatrettslig, tinglyst rettighet gir rett til «kjørevei» (med eller uten gitt bredde), er det kommunens arealplaner som gir grunnlag for å kunne både bygge og bruke disse. Formålet «vei» er et overordnet veiformål som både kan inneholde «kjørevei» og andre typer «vei». Formålet er dermed ikke begrensende, men heller utfyllende. Ulike veier vil kreve ulike typer underlag og standard. F.eks. vil en kjørevei for buss og personbiler kreve en helt annen oppbygning av masser (for stabilitet, bæreevne, telehiv osv.) enn en mindre

grusvei som skal brukes av eksempelvis ATV fram til en ubebygd landbrukseiendom. I den forstand mener kommunen det er mest hensiktsmessig å beholde formålet «vei» (V), framfor «kjørevei» (KV) i planen. Det kombinerte formålet med LNFR, gjør også at en vei kan anlegges etter jordloven og uten tillatelse etter plan- og bygningsloven, dersom tiltaket er i henhold til jordlovens bestemmelser. Også dette er til fordel for rettighetshaverne av veitraseen. For at formålet skal kunne brukes til vanlig kjørevei, må det uansett foretas en regulering av kjørevei fram til dette området (f.eks. fra sør), og da kan veiformålet innenfor plan 3049 endres til kjørevei samtidig.

- c) Det er ikke en utbygger av et område sitt ansvar å regulere en kjørevei fra A til B utenfor planområdet, fordi tinglyste avtaler gir privatrettslig rett til å disponere deler av utbyggerens område. Dette må en fremtidig utbygger selv sørge for.
- d) Det er ikke lovhjemmel til å sette planbestemmelser som sier noe om bruk i et område som ikke er regulert fra før av. Således kan det ikke, slik dere foreslår, lages en planbestemmelse som gir rett til framtidig bruk av kjørevei til arealer nord for planområdet. Dette må kommunen ta stilling til dersom det kommer et nytt planforslag som regulerer inn denne traseen.

Vi minner for øvrig om at utbygger ikke regulerer bort en privat kjørevei. Denne kjøreveien har aldri vært regulert. Utbyggeren har imidlertid satt av et areal, som utbygger mener er i henhold til tinglyste avtaler, for en framtidig kjørevei.

Oppsummert:

Kommunen mener at foreslått løsning tar tilstrekkelig hensyn til både privatrettslige avtaler, og framtidig mulig bruk (sti, landbruksvei, framtidig kjørevei) med et kombinert formål LNF/V. Kommunen velger derfor å la foreslåtte løsning, som framkom ved begrenset høring, bli stående.

VED OFFENTLIG ETTERSYN: OFFENTLIGE INSTANSER

1. Rogaland fylkeskommune – Plan- miljø- og samfunnsavdelingen, datert 30.09.2021

Vi viser til brev av 13.09.2021 med høring av detaljregulering av Bygnes Hageby i Karmøy kommune. Planen skal legge til rette for 25 nye boenheter med en blanding av eneboliger, rekkehus, og firemannsboliger.

Vi viser til våre innspill ved oppstart av planarbeidet, og vurderer i hovedsak at disse er godt ivaretatt i planforslaget. Vi har imidlertid noen merknader som gjelder parkering. Planområdet ligger har en relativt sentralt i Kopervik, og parkeringsbestemmelsene bør bygge opp om målet om økt bruk av kollektiv, sykkel og gange for personreiser, jf. retningslinjene for samferdsel i ATP-planen.

Fylkesrådmannen anbefaler at parkeringsbestemmelser tydelig angis med maks antall parkeringsplasser for bil. Det anbefales også å øke kravet som gjelder antall sykkelpareringsplasser ved adkomst til 4-mannsboligene, slik at det f.eks. etableres minst 1,5 plasser per boenhet i tråd med kommuneplanen. Disse kan med fordel sikres etablert under tak.

Forslagsstillers kommentar:

Planbestemmelser er påført min./maks. antall bilparkering, samt min. 6 sykkelparkering ved hver av adkomstene til 4-mannsboligene.

Administrasjonens kommentar:

Ingen ytterligere kommentar.

2. Statsforvalteren i Rogaland, datert 04.10.2021

Vi viser til brev datert 30.09.2021.

Bakgrunn

Saken gjelder offentlig ettersyn av plan 3049 for Bygnes Hageby, gnr./bnr. 102/26 m.fl. i Karmøy kommune. Formålet med planen er å legge til rette for 25 boenheter som frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg.

Vår vurdering

Til varsel om oppstart skrev vi at det burde vurderes en høyere tetthet enn minimumskravet i Regional plan for areal og transport på Haugalandet (ATP-Haugalandet), at det burde være en restriktiv parkeringsdekning, og at det burde legges til rette for nok sykkelparkeringsplasser. Dette fordi planområdet har en relativt sentral plassering i Kopervik. Planforslaget legger opp til en tetthet på 2,8 boenheter/daa, som er noe høyere enn minimumskravet på 2,5 boenheter/daa i ATP-Haugalandet. Vi har faglig råd om at bestemmelsene for parkering tydeliggjøres som et makskrav. Vi har også faglig råd om at det legges til rette for flere sykkelparkeringsplasser i planen.

Forslagsstillers kommentar:

Planbestemmelser er påført min./maks. antall bilparkering, samt min. 6 sykkelparkering ved hver av adkomstene til 4-mannsboligene.

Administrasjonens kommentar:

Ingen ytterligere kommentar.

3. Statens vegvesen, datert 18.10.2021

Statens vegvesen viser til deres brev, datert 13.09.2021. Vi viser også til uttalelse til varsel om oppstart, datert 07.10.2021.

Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge eiendommene 119/589 mfl. for etablering av konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg. Til denne planen uttaler vi oss som statlig fagmyndighet med sektoransvar innenfor trafikksikkerhet.

Fv. 511 er utbedret med gang- og sykkelvegnett. Fortau langs kommunal veg på boligfeltet videreføres fra eksisterende planer. Vi forutsetter at det tilrettelegges for en trygg skolevei over kommunal- og fylkeskommunal veg.

Statens vegvesen har ingen ytterligere merknader til detaljreguleringen for Bygnes hageby.

Forslagsstillers kommentar:

Fortau langs kommunal vei Klossteinvegen oppgraderes til regulert bredde, nedsenking av fortauskant og med ny belysning. Fra Klossteinvegen og frem til Kopervik skole har Karmøy kommune i oppstartsmøte uttalt at skolevei langs FV547 er registrert som «trygg skolevei», jf. pkt. T11 i oppstartsmøtereferat.

Administrasjonens kommentar:

Ingen ytterligere kommentar.

4. Direktoratet for mineralforvaltning, datert 24.09.2021

Direktoratet for mineralforvaltning med Bergmesteren for Svalbard (DMF) viser til ovennevnte sak, datert 13. september 2021.

DMF er statens sentrale fagmyndighet ved forvaltning og utnyttning av mineralske ressurser, og skal bidra til størst mulig samlet verdiskaping basert på en forsvarlig og bærekraftig utvinning og bearbeiding av mineraler. Vi forvalter lov om erverv og utvinning av mineralske ressurser (mineralloven), og har i tillegg et særlig ansvar for at mineralressurser blir ivaretatt i saker etter plan- og bygningsloven.

Sentrale mål i mineralforvaltningen er å sikre tilgangen til mineralressursene i framtida og å hindre at viktige forekomster båndlegges av arealbruk som utelukker framtidig utnyttelse.

Om planen

Hensikten med planen er å tilrettelegge for konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg. Planforslaget er i tråd med overordnet kommuneplan og er vurdert til å ikke utløse krav om konsekvensutredning.

Uttalelse uten merknad

DMF kan ikke se at den foreslåtte planen berører registrerte forekomster av mineralske ressurser, bergrettigheter eller masseuttak i drift. Vi kan heller ikke se ut fra forelagt informasjon, at planen vil omfatte uttak av masse som vil omfattes av mineralloven. Vi har derfor ingen merknader til høring og offentlig ettersyn av detaljregulering for Bygnes hageby.

Forslagsstillers kommentar:

Ingen kommentar.

Administrasjonens kommentar:

Ingen kommentar.

VED OFFENTLIG ETTERSYN: PRIVATE MERKNADER OG ORGANISASJONER

1. Atle Storesund, datert 18.10.2021

Som rettighetshaver til vei V1 ønsker jeg å komme med et innspill til Reguleringsplan Bygnes-3049. Det gjelder traseen for Veirett rettighetshavere Vei V1, vedlegg 5.

I dag er traseen for denne veien tegnet rett gjennom haugen som fra gammelt av kalles Klovstein. Jeg mener at denne haugen bør bevares og legges inn under område UTE 2. Veien bør heller gå på vestsiden av Klovstein, Vedlegg 1.

I Planbestemmelser 3049 Bygnes Hageby § 30 står det:

«Terrengformasjoner/hauger i felt f_UTE1 – f_UTE2 skal tilstrebes opprettholdt i naturtilstand for å kunne brukes til frilek». Vedlegg 2.

I forbindelse med tinglyst dokument for utskiftning av Bygnesgården ble også veiretten beskrevet, vedlegg 2. Her står det at denne veien skal gå på vestsiden av Klovstein og til hovedveien, vedlegg 3. Veien har også gått i denne traseen før, fram til 1980 tallet, men har nå grodd igjen med trær og busker, vedlegg 4.

Jeg har vært i kontakt med Haugaland Kraft, og de kommer mest sannsynlig til å legge sin høyspentkabel i denne veitraseen vest for Klovstein når de skal ta vekk høyspentmaster og legge kabel i grøft. Denne kabelen kommer fra trafokiosk på eiendom 102/23.

Forslagsstillers kommentar:

Tilsendt beskrivelse av veirett er vurdert og vei V1 som skal ivareta denne er i plankartet vist omlagt rundt Klovstein som beskrevet, jf. plankart rev. C. Av beskrivelse fremgår også at; «Kjørevei skal alltid ha en bredde av 2,5 m foruten grøfter og skraaninger.», derav er det valgt å legge inn et veilegeme på tot. 4,5 m (dvs. 1+2,5+1). Er det behov for ytterligere bredde for å etablere kjørevei må veiarealet etableres mot øst, hvor også rettighetshavere er grunneiere.

Administrasjonens kommentar:

Kommunen har valgt å endre formålet fra et rent veiformål til et kombinert formål med landbruk, natur og friluftsliv (LNF) og vei (V) – LNF/V1 i plankartet. Planbestemmelsene for dette formålet sikrer veiretten slik som forslagsstiller sier over, men det kombinerte formålet gjør at området både kan brukes som et LNF-område, eller til veiformål (dersom det er ønskelig i å bygge denne). Videre, fordi området er noe utvidet i sørøst, sikrer planbestemmelsene at endelig trase kan variere noe ift. terreng rundt Klovstein.

2. Agnes Bygnes Nygaard på vegne av gnr. 102 bnr. 20, 46 og 47, datert 15.10.2021

Vi viser til deres brev, datert 7.9.2021 om forslag til privat detaljreguleringsplan - 3049. Vi er grunneiere av nabotomtene gnr. 102, bnr. 7, 46, 20 og 47, som ligger nord og øst for området som nå er foreslått detaljregulert (se vedlegg 1). I forbindelse med den offentlige høringsfristen den 22. oktober 2021 ønsker vi å gjøre gjeldende at den foreslåtte detaljplanen ikke kan godkjennes før utbygger har tegnet inn en godkjent kjørevei til våre tomter, utformet i samsvar med de krav kommunen stiller til kjørevei inn til våre tomter, se Administrasjonens kommentar tilknyttet vår kjøreveirett:

«En framtidig biladkomst til eiendommene vil kreve min. 3,5 m bred kjørebane dersom det skal bygges bolig eller fritidsbolig (for brannbil, renovasjonsbil mv.), samt nødvendig sideareal til overvann, lysstolper mv. Kommunens norm tilsier at veianlegg skal reguleres med 6 m bredde. Det kan derfor ikke forventes at eiendommene kan ha kjøreadkomst via den regulerte g/s-veien, uten at denne omreguleres med større bredde og til formål «kjørevei».

Det er tinglyst en «kjørevei» over eiendommen som nå skal reguleres, og utbygger må respektere rettigheter over eiendommen. Det er et grunnleggende prinsipp ved slike reguleringsplaner at kommunen også må ivareta naboene interesser. Utbygger har etter vårt syn ikke ivaretatt våre interesser i tilstrekkelig grad når de bare har tegnet inn en gangvei inn til våre eiendommer og ikke en kjørevei.

1. Kjørevei til våre tomter

Ved reguleringsplaner skal også hensynet til omliggende areal ivaretas. Vi viser her til Reguleringsplanveileder - regjeringen.no

En effektiv reguleringsplanprosess skal utvikle forslag til planløsninger, involvere de som blir berørt på en relevant måte, og gi et helhetlig grunnlag for kommunestyrets vedtak i plansaken. Dette gjelder uavhengig av om reguleringsplanen er utarbeidet av kommunen selv eller som et privat planforslag.

Som eier av en stor naboeiendom, er det viktig å sikre adkomst til eiendommene våre. Dersom det ikke etableres en kjørevei til våre eiendommer, vil fremtidig utnyttelse av eiendommene bli svært vanskelig, og vil redusere verdiene av våre eiendommer vesentlig. Det er urimelig at en eier av et stort område skal bli sperret inne med denne utbyggingen dersom det ikke kan etableres kjørevei inn mot eiendommene våre. Detaljreguleringen kan etter vårt syn ikke iverksettes uten at det etableres en fullgod kjørevei inn til eiendommene. Planen må derfor endres slik at den ikke hindrer fremtidig utnyttelse av tomtene.

Administrasjonens kommentarer til våre tidligere innspill er at «*eiendommene gnr. 201, bnr. 20, 46 og 47 ligger i områder som kommuneplanens arealdel er avsatt til LNFR-formål (landbruk, natur, friluftsliv og reindrift) og friområde. Det er altså ikke planmessig grunnlag for utvikling av tomtene i form av boligbebyggelse.*»

Vi mener administrasjonens kommentarer ikke er helt dekkende og har 3 bemerkninger til administrasjonen:

- I. For det første er en del av gnr. 102, bnr. 46 angitt som boligformål i gjeldende kommuneplan. Dette medfører at det er nærliggende at det kan bli foretatt en boligbebyggelse på gnr. 102, bnr. 46 i relativt nær fremtid etter utarbeiding av detaljreguleringen.
- II. Store deler av våre tomter som grenser mot den private detaljreguleringen, er i kommuneplanen fra 2015 omregulert fra boligområde til LNFR område. Et LNFR område kan

utvikles med «spredt boligbebyggelse» i henhold til Plan og Bygningsloven § 11-7 pkt. 5, underformål b). Det medfører at det også kan søkes om bebyggelse på LNFR området og derfor må denne bebyggelsen ha en kjørbar og godkjent kjørevei

- III. Vi som familie har sendt søknad om endring av kommuneplanen ved å omregulere eiendommen til boligformål i forbindelse med den løpende revisjonen som starter senere i 2021, se pkt. 2 nedenfor. En fremtidig utnyttelse av eiendommen vår til boligformål forutsetter en kjørbar vei på 6 meter til våre tomter.

Vår far og onkel, Per Bygnes solgte i 1974 tomter til utbygging av det som i dag er byggefeltet Bygnes Hageby til Odd Hansen AS (også dagens utbygger). Det var viktig for vår far/onkel at de gjenstående tomtene skulle brukes til videre boligutbygging, og det var samtidig en forståelse og forutsetning mellom han og Odd Hansen at det skulle legges til rette for adkomst til våre tomter. De gjeldende tomtene er gitt i arv til oss som boligtomter. På tidspunktet vi fikk overført eiendommene, var eiendommene våre regulert til boligutbygging, se vedlegg 1 som viser Kommuneplanen frem til 2015. Eiendommene har tinglyst «kjøreveirett», og utbygger har akseptert at vi som grunneiere av nabotomtene har slik kjøreveirett.

Odd Hansen AS har beholdt eiendomsretten til veitraséen over Klossteinvegen og har kontroll på veirettighetene og våre rettigheter til å bruke Klossteinvegen som adkomstvei til våre tomter for fremtidig bebyggelse. I forhold til den foreslåtte veitraséen, bes det derfor om at noe areal i den foreslåtte planen settes av til kjøreareal til våre tomter. Dette kan gjøres ved at det avsettes en kjøreveitrasé mot øst, for eksempel helt nord i planområdet. I dokumentet «sammendrag av uttalelser, samt vurdering av plan 3049» har arkitektene angitt at veiretten vår er ivaretatt i planområdets østre grense da de legger til grunn at en veibredde på 3 meter er tilstrekkelig, men i dokumentet «administrasjonens kommentarer» skriver kommunen at veien må minst være 3.5 meter bred samt at det må tilrettelegges for sideareal til overvann, lysstopper og annet, som vil si at en total bredde på 6 meter må til, for å få den godkjent som kjørevei. Som det kommer frem fra kommunens administrasjon, vil arkitektens forslag derfor ikke bli godkjent som kjørevei. Basert på de tinglyste dokumentene, skal det etableres en «kjørevei», og vi krever derfor at dette blir ivaretatt, slik at vi kan få en kjøreadkomst til eiendommene våre, som kommunen kan godkjenne. Forslag til reguleringsplan kan derfor ikke godkjennes før en kjørevei på 6 meter er inntegnet.

2. Utvikling av våre tomter til boligformål

Vi har som grunneiere planer om videre utvikling av våre tomter til boligformål, og søker derfor om en endring av kommuneplanen for vårt område i forbindelse med revisjon av Kommuneplanen som starter senere i 2021 (vedlegg 2). Tomtene er i søknaden bedt omregulert til boligformål, slik eiendommene var i planen før omreguleringen i 2015. Vi ble først kjent med omreguleringen fra boligområde til spredt boligbebyggelse etter vi mottok brevet fra dere i september 2020. Dette er etter vårt syn en urimelig måte å gå fram på da tomtene er noen av Karmøys mest attraktive boligtomter med nærhet til skoler, bysentrum i Kopervik med butikker, helsetilbud og kultur, og i tillegg har tomtene adgang til sjø med tilhørende sjøtomt med nydelig utsikt over Karmsundet. Vi tenker derfor at område egner seg veldig bra til boligbygging. Etter vår mening er det i tillegg naturlig å se på utbygging av det foreslåtte område sammen med vårt område, fordi en større utbygging vil gi mer hensiktsmessig utnyttelse av de flotte tomtene, og vil bevare helheten i området.

Familiens tomter må også sees i naturlig sammenheng med Bygnes Hageby, slik det opprinnelig var ment å være i henhold til vår fars/onkels velmente intensjon og ivaretagelse av familiens interesser da tomtene ble arvet til boligformål, men som i 2015 ble omregulert til LNFR og friområde. Det er dermed vårt sterke ønske og forventning at vi blir lyttet til, slik at det i reguleringsplanen legges opp til en kjørbar vei på 6 meter til våre tomter. Da vil vår familie få muligheten til å utnytte område til

boligformål, som var avtalen mellom vår far/onkel og Odd Hansen i sin tid. Hvis ikke dette skjer, kan vårt tomteareal i realiteten bli innesperret for videre utbygging. Vi ser fram til å høre fra dere.

Forslagsstillers kommentar:

Jf. tilsvaret til merknad til Atle Storesund. Naboers interesser/veirett vurderes godt ivaretatt i plankart rev. C. Det poengteres samtidig at eiendommene som her refereres til er eiendommer som er avsatt som LNFR-område/friområde gjeldende planer, og stor del av disse ligger i byggeforbudssoenen i 100 m:s beltet fra sjøen, jf. PBL §1-8, og kan dermed ikke omtales som «tomter» for boligbebyggelse pr. dd. Eventuelle tiltak som kommuneplanen fremtidig tilrettelegger for vil utløse et plankrav. I den forbindelse må veibredde tilpasses den faktiske bruk eiendommene blir regulert til, og eventuell påkrevd utvidelse må forventes å tas på egen eiendom.

Administrasjonens kommentar:

Kommunen viser til forslagsstillers kommentar. Tinglyste rettigheter er først og fremst et privatrettslig anliggende. Forslagsstiller har valgt å utvide arealet for vei for rettighetshavere fra 3 m til 4,5 m i revidert planforslag. I sørøst er området ytterligere utvidet. Kommunen har valgt å endre formålet fra et rent veiformål til et kombinert formål med landbruk, natur og friluftsliv (LNF) og vei (V) – LNF/V1 i plankartet. Planbestemmelsene for dette formålet sikrer veiretten slik som forslagsstiller sier over, men det kombinerte formålet gjør at området både kan brukes som et LNF-område, eller til veiformål (dersom det er ønskelig i å bygge denne). Videre, fordi området er noe utvidet i sørøst, sikrer planbestemmelsene at endelig trase kan variere noe ift. terreng rundt Klovstein. Kommunen anser endringen også til fordel for rettighetshaverne.

Som tidligere nevnt, gjør kommunen oppmerksom på at kommuneplanen ikke har avsatt områdene nord og nordøst for den avsatte veitraseen til fremtidig utbyggingsformål (det er lagt inn en sone med LNF-formål mellom Bygnes i sør og industriområder i nord), og at det i henhold til både regionale føringer og foreslått ny arealstrategi til kommuneplanens samfunnsdel, er lite sannsynlig at området vil bli avsatt til utbyggingsformål i framtiden. Dersom det blir aktuelt å bygge ut områdene øst og nordøst for Bygnes hageby i framtiden, må dette arealet, inklusiv kjørevei fra eksisterende offentlig vei, uansett reguleres. Dette er et ansvar som en fremtidig utbygger må påta seg. Hvilken adkomsttrase som er mest gunstig og naturlig, og hvilke krav til totalbredde kommunen vil kreve på en slik kjørevei, vil avhenge av kommunens normer på gjeldende tidspunkt, omfang av utbyggingsvolum og andre hensyn. Inntil en utbygging eventuelt blir aktuelt, og dette blir regulert, er kommunen av den oppfatning at det avsatte arealet for rettighetshavere best sikres gjennom et kombinert formål med LNF, som gjenspeiler dagens situasjon og tilgrensende arealer i øst (kommuneplanens arealdel). Bygging av vei vil uansett være et søknadspliktig tiltak.

Trasevalg for fremtidig adkomstvei (dersom større utbygging) kan være langs den avsatte traseen i plankartet, gjennom KV1-FRI1 innenfor byggeområdet for Bygnes hageby, eller via andre eiendommer øst eller nordvest for området. Dersom den avsatte traseen blir fremtidig adkomstvei, kan en ytterligere breddeutvidelse skje inne på rettighetshavernes egne eiendommer øst for planområdet, mens veitraseen sør for planområdet (regulert til g/s-vei i gjeldende plan), må ev. omreguleres og utvides til kjørevei av en fremtidig regulant.

VED PLANOPPSTART: OFFENTLIGE INSTANSER

1. Rogaland fylkeskommune – regionalplanavdelingen, mottatt 10.09.20

Fylkesrådmannen viser til prinsippene i Regional plan for areal og transport på Haugalandet (ATPH) og forventer at planen legges til grunn for det videre planarbeidet. Viktige temaer knyttet til boligbygging er blant annet parkering, boligtetthet, bokvalitet og størrelse, plassering og utforming av felles uteoppholdsareal og lekeområder.

Planområdet ligger har en relativt sentral plassering i Kopervik og ligger i nærheten av en viktig kollektivakse. Planarbeidet bør sikre at mest mulig av persontransporten tas med kollektiv, sykkel og gange ved å begrense parkeringsmuligheter og legge til rette for gode sykkelparkeringsplasser.

ATPH legger føringer om en boligtetthet på minimum 2,5 boliger per dekar. Fylkesrådmannen anbefaler at tettheten vurderes ut fra tomtens størrelse, utforming, terreng, og stedets karakter for øvrig. Med bakgrunn i planområdets relativt sentrale plassering bør en vurdere en høyere tetthet enn det som følger av minimumskravet i ATPH.

Barn og unges interesser må vektlegges særlig i den videre planleggingen. Fylkesrådmannen viser blant annet til veilederen Barn og unge i plan og byggesak - Hvordan sikre og skape gode oppvekstvilkår for barn og unge gjennom planlegging og byggesaksbehandling og kravene til lekeområder i ATPH.

Innspill vedrørende automatisk freda kulturminner:

Fylkesrådmannen, ved seksjon for kulturarv, har vurdert søknaden som sektormyndighet innenfor kulturminnevern.

Ut fra vurderinger av kart og flyfoto, samt søk i nasjonale kulturminnedatabaser, kan vi ikke se at det i det varsla planområdet vil være i konflikt med automatisk freda kulturminner. Vi har på den bakgrunn ingen merknader til planen, utover at man under opparbeidingen av området prøver å unngå inngrep i/skade på eventuelle kulturlandskapstrekk som steingarder, eldre veier/stier, bakkemurer, tufter m.m.

Fylkesrådmannen vil også understreke at selv om det pr. i dag ikke er kjent automatisk freda kulturminner i planområdet, må eventuelle funn ved gjennomføringen av planen straks meldes til Rogaland fylkeskommune, og alt arbeid må stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert/nærmere dokumentert funnet, jfr. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

Forslagsstillers kommentar:

For utdypende tilsvaer vises til kapittel 5 «Planforslaget» i denne beskrivelse, samt tilsvaer til Statsforvalteren.

Administrasjonens kommentar:

Ingen ytterligere kommentar.

2. Statsforvalteren i Rogaland, mottatt 01.09.20

Planforslaget må være i tråd med føringer gitt i gjeldende kommuneplan, kommunedelplan, Regionalplan for areal og transport på Haugalandet (ATP-Haugalandet) og Rikspolitiske retningslinjer

for å styrke barn og unges interesser i planleggingen. Viktige temaer vil være parkering, botetthet, bokvalitet og utforming av felles uteopphold- og lekeområder.

Planområdet har en sentral plassering i Kopervik og ligger med gangavstand til barnehage, barneskole, nærbutikk, kollektivtrase og i nærheten av friluftsområde i tilknytning til Fotvatnet. Krav til tetthet i ATP – Haugalandet er 2,5 boliger/daa. Basert på den sentrale plasseringen bør en vurdere en høyere tetthet enn minimumskravet. Det bør også være en restriktiv parkeringsdekning og det må legges til rette for nok sykkelparkeringsplasser.

Felles uteoppholdsarealer og lekeplasser skal være mest mulig sammenhengende, ha gode solforhold, trafiksikker adkomst og være skjermet fra trafikk forurensning og støy. For å styrke bokvaliteten i området, bør planen sikre god tilkomst til tilgrensende friluftsområde.

Natur:

Alle saker som berører natur skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldloven (nml) §§ 8 – 12, jf. nml § 7.

Klimatilpasning:

Vi oppfordrer alle å bruke naturbaserte løsninger for overvannshåndtering. dersom andre løsninger velges, skal dette begrunnes. Dette følger av kapittel 4.3 Krav til planprosess og beslutningsgrunnlag, avsnitt 10 i Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning.

Overvannshåndtering vil være et viktig tema, da store deler av planområdet ligger i et lavpunkt i terrenget. Planens påvirkning på flomveier må derfor redegjøres for.

Forslagsstillers kommentar:

ATPs norm for tetthet forventer 2,5 boliger/daa for dette området som ligger > 750 m fra Kopervik sentrum. Planforslaget dokumenterer en utnyttelse på 3,0 boenheter/daa for planområdet.

Parkeringsdekningen er samstemt med kommuneplanens krav i pkt. 5.3.1 a, b og c. Det er tilrettelagt for 2 p-plasser/boenhet hvor parkering skjer ved boligen, 1,5 p-plasser/boenhet hvor parkering skjer i fellesanlegg. Ved 4-mannsboliger skal det etableres sykkelparkering ved adkomsten til hver bolig.

Arealkrav til uteoppholdsareal/nærlek og krav til utforming av uteoppholdsareal/nærlek oppfylles, jf. tabell under pkt. «Bebyggelse og anlegg» i denne beskrivelse.

Planområdet er sjekket i naturbase og sakkyndig naturmangfold har befart planområdet. I naturbase er ikke gjort funn av observasjoner som omhandler rød-/eller sortlistede arter, sakkyndig har heller ikke gjort funn av rød-/eller sortlistede arter ved befaring, jf. vedlegg Uttale anleggsgartnermester Vaglid

Utbyggingsområdet består av tidligere dyrka land som er drenert ut til et åpent bekkesig nord for planområdet. Avrenningen fra området etter utført utbygging vil foregå slik som i dag, men via en fordrøyning, før det føres ut i bekkesiget. Løsningen videreføres etter avtale med hjemmelshaver av naboeiendom i nord. Internt i planområdet er det ikke tilstrekkelig med åpent areal for å få etablert en naturlig fordrøyning, da denne ville vært av betydelig størrelse, 97,8 m³, for å ivareta 200-års flom.

For utdypende tilsvar vises til kapittel 5 «Planforslaget» i denne beskrivelse.

Administrasjonens kommentar:

Ingen ytterligere kommentar.

3. Statens vegvesen, mottatt 07.10.20

Statens vegvesens ansvar i planarbeidet er først og fremst knyttet til arealbruken langs riksveg. Vi har også ansvar for at føringer i Nasjonal transportplan (NTP), statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, vegnormalene og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringer blir ivaretatt i planleggingen. Til denne planen uttaler vi oss som statlig fagmyndighet med sektoransvar innenfor vegtransport.

I/ved planområdet er det fylkesveg og kommunal veg. Statens vegvesen legger til grunn at drøftinger og avklaringer knyttet til trafiksikkerhet og framkommelighet på disse vegene skjer i dialog med de aktuelle vegmyndighetene – Rogaland Fylkeskommune.

Statens vegvesens uttalelse til varsel om oppstart er ikke uttømmende. Når et planforslag blir lagt ut til offentlig ettersyn, vil vi kunne komme med ytterligere innspill og merknader.

Forslagsstillers kommentar:

Rogaland Fylkeskommune har ikke gitt innspill til trafiksikkerhet langs fylkesvei. Fylkesveien er nylig opparbeidet på dette strekket.

Kommunen kommenterte i oppstartsmøte mangler mht. opparbeidelse av kommunal vei Klossteinvegen. Det har vært dialog med Karmøy kommune for å avklare hva som kreves av utbedringer. Påkrevde utbedringer er tatt inn som rekkefølgekrav i planforslaget.

Administrasjonens kommentar:

Ingen ytterligere kommentar.

VED PLANOPPSTART: PRIVATE MERKNADER OG ORGANISASJONER

1. Agnes Bygnes Nygaard på vegne av grunneiere gnr. 102 bnr. 20, 46 og 47, mottatt 04.10.20

Vi viser til oversendt varsel, datert 1.9.2020 om igangsetting av arbeid med privat detaljreguleringsplan -ID 3049. Vi står som grunneiere i området og er dermed eiere av nabotomtene gnr. 102, bnr. 46, 20 og 47, som ligger øst for området som nå er foreslått detaljregulert. Vi har registrert at fristen på å sende inn våre synspunkter, er 15. oktober og ønsker å fremsette to merknader og hovedsynspunkter til forslaget.

1. kjørevei mot øst til våre tomter:

Slik den foreslåtte planen er utformet, vil det være vanskelig å få etablert kjørevei mot øst til våre tomter, og planen må derfor endres slik at den ikke hindrer fremtidig utnyttelse av tomtene. Vår far og onkel, Per Bygnes solgte i 1974 tomter til utbygging av det som i dag er byggefeltet Bygnes Hageby til Odd Hansen, som sto for utbyggingen. Det var viktig for vår far/onkel at de gjenstående tomtene skulle brukes til videre boligutbygging, og det var samtidig en forståelse og forutsetning mellom han og Odd Hansen at det skulle legges til rette for adkomst til våre tomter. De gjeldende tomtene er gitt i arv til oss som boligtomter. Som det kommer frem av kartet på side 3 i dokumentet fra dere, skulle adkomsten til våre tomter gå gjennom klossteinvegen. Odd Hansen har beholdt

eiendomsretten til veitraséen over klossteinvegen og har kontroll på veirettighetene og våre rettigheter til å bruke klossteinvegen som adkomstvei til våre tomter for fremtidig bebyggelse. I forhold til den foreslåtte veitraséen, bes det derfor om at noe areal i den foreslåtte planen settes av til kjøreareal til våre tomter. Dette kan gjøres ved at det avsettes en veitrasé mot øst, helt nord i planområdet. Det er ønskelig å ha en videre dialog med dere om hvordan vi skal utforme veitrasé mot våre tomter, og vi ber om at dere tar kontakt med oss i forhold til dette.

2. Utvikling av våre tomter til boligformål:

Vi har som grunneiere planer om videre utvikling av våre tomter til boligformål, enten gjennom å arbeide for en endring av kommuneplanen for vårt område eller å søke om unntak fra kommuneplanen. Det nevnes at en del av gårdsnummer 102, bnr 20 er i kommuneplanens arealdel fastsatt til boligutbygging. Øvrige deler av våre tomter som grenser mot den private

detaljreguleringen, er i kommuneplanen fra 2015 omregulert fra boligområde til LNF område og vi forstår det kan derfor utvikles med «spredt boligbebyggelse» i henhold til Plan og Bygningsloven § 11-7 pkt 5, underformål b). Vi ble først kjent med omdefineringen fra boligområde til spredt boligbebyggelse ved kontakt med kommunen etter vi mottok brevet fra dere.

Vi er interessert i å selge våre tomter i og med det bygges ut boliger på nabotomtene. Om kommunen eller andre er interessert i å kjøpe tomtene for dette formålet, er vi interessert i en dialog. Dette er noen av Karmøys mest attraktive boligtomter med nærhet til skoler, bysentrum i Kopervik med butikker, helsetilbud og kultur. I tillegg har tomtene adgang til sjø med tilhørende sjøtomt, og nydelig utsikt over Karmsundet.

Etter vår mening er det naturlig å se på utbygging av foreslåtte område sammen med vårt område, fordi en større utbygging vil gi mer hensiktsmessig utnyttelse av de flotte tomtene. Vi vil derfor søke om unntak fra kommuneplanens arealdel, slik at planområdet/boligområde kan gjøres større enn dagens forslag. En større utbygging vil bevare helheten i området, og man kan fremdeles ha grønne arealer mellom hus eller rekkehus og samtidig sikre en helhetlig plan for området.

En del av våre tomter er i kommuneplanen tenkt som friområde, men slik vi ser det, er det ikke hensiktsmessig å ha et stort friområde på enden av neset. Dessuten er det ikke riktig å legge opp til at det planlagte tomtearealet, som er planlagt med lite grøntareal, skal kunne utnytte våre tomter til friområde. Er det behov for mer grønt areal, må man legge det inn i den foreslåtte boligbyggeplanen, som er vanlig prosedyre. Vi vil i forbindelse med ny kommuneplan foreslå at båndleggingen til friområde på våre tomter blir vesentlig mindre, og at deler av området i vest

etableres som en grønn sone på ytterkanten av selve industriområde. Da vil ikke verdien av våre tomter bli vesentlig forringet. Vi mener det må være en likebehandling av tomtene, slik at ikke bare ett område får gjennomføre en utbygging.

Forslagsstillers kommentar:

I utskiftning er det vist en veirett i planområdets østre grense. Utskiftningen ble oversendt nabo for informasjon den 03.02.2021. Denne veirett er nå vist ivaretatt i plankartet, lengst øst i planområdet, jf. bilde Felt V1.



Bilde: Veirett, felt V1 Kilde: Ark. BHB AS

Administrasjonens kommentar:

Eiendommene gnr. 201, bnr. 20, 46 og 47 ligger i områder som kommuneplanens arealdel er avsatt til LNFR-formål (landbruk, natur, friluftsliv og reindrift) og friområde. Det er altså ikke planmessig grunnlag for utvikling av tomtene i form av boligbebyggelse.

Dagens regulerte veiadkomst via plan 313 fram til gnr. 102/20 sin sørvestre grense er regulert som g/s-vei. Denne er regulert 3 m bred. En framtidig biladkomst til eiendommene vil kreve min. 3,5 m bred kjørebane dersom det skal bygges bolig eller fritidsbolig (for brannbil, renovasjonsbil mv.), samt nødvendig sideareal til overvann, lysstolper mv. Kommunens norm tilsier at veianlegg skal reguleres med 6 m bredde. Det kan derfor ikke forventes at eiendommene kan ha kjøreadkomst via den regulerte g/s-veien, uten at denne omreguleres med større bredde og til formål «kjørevei». Innenfor planområdet for planforslag 3049 Bygnes hageby reguleres derfor traseen som vei (generelt formål), slik at arealet er sikret iht. veiretten, men en framtidig bruk av veien til bil vil kreve regulering med utvidelse av veiformålet.

2. Atle Storesund - gnr. 102 bnr. 52, mottatt 13.10.20

I forbindelse med oppstart av planarbeid plan-ID 3049 Bygnes i Karmøy kommune har jeg som hjemmelshaver av Gnr. 102 bnr. 52 merknad til at veiretten til min sjøeiendom er en heftelse på Gnr. 102 bnr. 26. Veiretten har sin opprinnelse fra hovedbruket Gnr. 102 bnr. 6. Veiretten som går i østre grenseskifte mot Gnr.102 bnr. 20 og 47 og sørover gjennom Klovsteinskaret til eksisterende eiendom avsatt til vei lenger sør, vestenfor Gnr. 102 bnr. 23. Denne retten går helt til sjøen ved Nesviken og er planlagt som kjørevei til alle eiendommene på denne strekningen. Se tinglyst dokument fra utskiftning av Bygnes. Vennligst ta dette til følge ved planarbeidet.

Forslagsstillers kommentar:

Innspill er tatt til følge. Jf. kommentar gitt til innspill fra nabo gnr. 102 bnr. 20, 46 og 47.

Administrasjonens kommentar:

Ingen ytterligere kommentar.