

Audny Bachmann  
Dolhaugvegen 45, Postboks 156  
4295 Veavågen

Karmøy kommune  
Rådhuset  
Postboks 167  
4291 Kopervik

Veavågen den 15.06. 2022.

### **MERKNAD TIL FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN 2134 SKUTEBERG NAUST – GNR/BNR. 2/177 MFL.**

Jeg viser til brev av 10.05.22 fra Karmøy kommune der det settes en frist til 24.06.22 for å komme med merknader. Jeg eier gnr. 2 bnr. 252 og er sameier i gnr. 2 bnr. 49. Teknisk hovedutvalg foretok åstedsbefaring den 03.05.22. Berørte parter var forhåndsvarslet om befaringsen. Nedenfor vil jeg redegjøre for mitt syn på forslaget til reguleringsplan som gjelder adkomst. Først skal jeg si litt om gjennomføringen av selve befaringsen.

#### **ÅSTEDSBEFARINGEN.**

Mange hadde møtt fram både fra tiltakersiden og fra berørte naboer. Hovedutvalgets leder kom en tid etter at befaringsen hadde startet. I mellomtiden var det Hovedutvalgets nestleder som foresto ledelsen. Grunnen til at jeg tar dette opp, er måten befaringsen ble gjennomført på og manglende styring fra hovedutvalgets side. Først fikk en som representerte John Arve Gunvaldsen og meg ordet. Han redegjorde objektivt og saklig for hvordan vi ser saken. Deretter var det flere av de som ønsker å bygge naust på 2/177 som uttalte seg. Sistnevntes uttalelser gjaldt i svært liten grad saken. Det var i hovedsak verbalangrep på meg. Uttalelsene skjedde i en svært aggressiv tone. Hovedutvalget lot befaringsen gå sin gang uten at de stanset aggresjonen og verbalangrepene. Dette mener vi er kritikkverdige fra Teknisk hovedutvalgs side. Fra vår side ble det bare brukt den mulighet som regelverket foreskriver og uttalelsene ble fremført på en saklig måte. Karmøy kommune oppfordres til å innskjerpe at gjennomføring av åstedsbefaring **må** skje på en verdig måte uten at noen må utsettes for aggresjon og sjikanering.

For helhetens skyld skal også nevnes at umiddelbart etter at befaringen formelt var over, ble jeg, John Arve Gunvaldsen og representanten som vi hadde, utsatt for grove verbale angrep uten at det som de beskyldte oss for, har rot i virkelighetens verden.

### **Hvilken adkomst er ønskelig fra min side.**

Helt fra dagens regulerte adkomstveg til bl.a. 2/177 ble regulert, var det mitt ønske at den vegen skulle opparbeides etter reguleringsplanen. Over en lang periode fikk jeg svært stor pågang og press fra to av tiltakshaverne til 2/177, Aina Sevland og Anne June Susort, som uttrykte massiv uvilje mot at den regulerte vegen skulle bli bygd i henhold til reguleringsplanen. Disse to har jeg alltid hatt et godt forhold til. Jeg fikk etter hvert en sterk følelse av at begge mente at jeg «satt med nøkkelen» for å få til en løsning for dem. Særlig Aina uttrykte i klare ordelag at hun ikke ville ha trafikken fra den regulerte veien foran sin bolig. Begge mente dessuten at de hadde økonomiske grunner.

Ektefellen til Aina Sevland, Tom Kjartan Sevland, informerte meg om at deres arkitekt eller kommunen hadde opplyst at dersom vegen skulle kunne brukes der de nå ønsker å få den regulert (i sykkel- og gangstien), så ville det bare medgå 25 cm av en liten bergknaus fra min eiendom 2/252 samt at de lot meg forstå at de hadde dispensasjon til å bruke vegen. Jeg presiserte sterkt og flere ganger for han at det ikke kom på tale å ta noe mer på denne siden av min eiendom. Det lovet han. Jeg stolte på at informasjonen han gav meg, var riktig. Det Tom Kjartan Sevland ikke opplyste, var at tiltakshaverne på det tidspunkt hadde igangsatt arbeid for å få sykkel- og gangsti omregulert til permanent adkomst til 2/177. Jeg påpekte også for han at det var 17 personer som eier i sykkel- og gangstien. Det sier seg da selv at han måtte innhente tillatelse fra de andre også. Lojaliteten til mine søskenbarn Anne June Susort og Aina Sevland og i tillit til at opplysningen om at bruken av sykkel- og gangstien som adkomst var rent midlertidig, er årsaken til at jeg valgte å være imøtekommende. Derfor tilkjennegav jeg via min advokat Bachmann at jeg ikke var villig til å avstå grunn der dagens regulerte veg er.

Det skulle, imidlertid, snart vise seg at opplysningene jeg hadde mottatt angående 25 cm av min eiendom, var altfor lite. Kommunens tillatelse til midlertidig bruk av sykkel- og gangstien medførte heller ikke riktighet. Dispensasjonen deres var nemlig utgått på dato. Dessuten viste det seg at de hadde holdt tilbake opplysninger om at de var i full gang med å få regulert sykkel- og gangstien som permanent adkomst til 2/177 og 2/96 med to boenheter.

Det var da jeg meddelte at jeg fastholdt at adkomstvegen til 2/177 må være via Dolhaugvegen slik som gjeldende reguleringsplan viser.

På dette tidspunkt mener jeg at det ikke var lagt ned mye arbeid med reguleringen vedrørende omregulering av sykkel- og gangstien. Fra tiltakersiden er det tilkjennegitt at jeg har endret standpunkt m.h.t. vegadkomst og at jeg derfor har vinglet. Realiteten er at det er tiltakersiden som har forledet meg til det.

### **ADKOMSTEN FRA DOLHAUGVEGEN OG FREM TIL 2/177.**

Det er denne del av reguleringsutkastet jeg skal uttale meg om. I flere ti-år har det vært regulert adkomstveg fra Dolhaugvegen (vedlegg 1). Denne skal betjene bl.a. 2/177. Størsteparten av denne regulerte vegen er opparbeidet, men i mindre bredde (ca. 3 meter) enn den bredden den er regulert til (5 meter). Den strekningen som ikke er opparbeidet, er på 65 meter. Den ligger i all hovedsak langs nordre skiftelinje til min eiendom 2/252. Det er langs en del av denne traséen 2/177 og 2/49 har sin tinglyste veirett (vedlegg 2). Som info. kan jeg nevne at til den regulerte, men ikke opparbeidede veien, er det utarbeidet detaljplan av Vikanes og Bachmann.

### **Kommunens praksis mht. adkomstveg til området.**

Dagens regulerte adkomst til bl.a. 2/177 og 2/49 ble regulert i 1981. Traséen som tiltakshaverne nå ønsker å få regulert som adkomst til 2/177, har i mange år vært adkomst til kun 2/96 og den er i dag regulert til sykkel- og gangsti. På 2/96 sto det et eldre bolighus. For noen år siden ble det revet og det ble bygd et nytt hus med to boenheter på samme sted. I forbindelse med nybygget kom spørsmålet om vegadkomst opp. Dagens regulerte veg fra Dolhaugvegen var også da regulert likt som i dag. Eier av 2/96 ønsket ikke å opparbeide den regulerte adkomstvegen. Kommunen gav da 2/96 midlertidig dispensasjon til å bruke sykkel- og gangstien mot at eier av 2/96 forpliktet seg til å delta forholdsmessig i kostnadene med å opparbeide den regulerte vegen når den blir realisert.

Kommunens vurdering den gang var med andre ord at sykkel- og gangstien ikke var brukbar som permanent adkomst til 2/96. Spørsmålet fra min side er hva som gjør at den samme sykkel- og gangstien nå skal være tilfredsstillende adkomstveg for 7 naust på 2/177 i tillegg til adkomst for 2/96 med to boenheter, når den for noen år siden ikke var tilfredsstillende som permanent adkomstveg bare for 2/96?

2/93 (eier Aina Sevland) grenser til den regulerte adkomstvegen der den er opparbeidet i 3 meters bredde. 2/93 har på samme måte som 2/96 forpliktet seg til å delta forholdsmessig i opparbeidelse av nåværende regulerte veg når den blir opparbeidet i den bredden den er regulert til. (Vedlegg 3)

Konklusjonen på dette er at kommunen frem til nå har ment at sykkel- og gangstien, som ønskes regulert til adkomst for 2/177 (7 naust) og for 2/96 med to boenheter, ikke var tilfredsstillende for bare ett bolighus (2/96).

### **Vil det foreligge usaklig forskjellsbehandling mellom 2/177 og 2/96 på den ene side og fremtidig boligbygging på 2/49?**

Kommunen har i alle forhold, så langt jeg kjenner til, lagt til grunn at all bebyggelse i området skal knytte seg til dagens regulerte veg fra Dolhaugvegen. Dette antar jeg må bety at kommunen har ment at dette var den beste løsningen for adkomstveg.

Denne oppfatning har trolig også vært rådende i gamle dager da 2/177 (**som er utgått fra 2/5**) og 2/49 fikk vegrett. Traséen for denne private vegretten går også for en del i samme trasé som den regulerte vegen og langs nordre skiftelinje på min eiendom 2/252 (vedlegg 4)

Om foreslåtte planbestemmelser blir vedtatt, innebærer det at 2/177 og 2/96 blir fritatt fra å delta i opparbeidelsen av dagens regulerte adkomstveg selv om 2/96 har forpliktet seg til å delta, mens fremtidig bebyggelse på 2/49 må dekke kostnadene med å ferdigstille dagens regulerte veg. Hva er begrunnelsen for denne forskjellsbehandlingen som etter min oppfatning er usaklig.

### **Har kostnadsspørsmålet for realisering av adkomstveg relevans og hvilket vegalternativ er dyrest?**

Etter min oppfatning bør det avgjørende være hvilket vegalternativ som er det beste totalt sett og der det trafiksikkerhetsmessige aspekt bør telle sterkest. Om kostnader skal inngå i vurderingen, må det spille mindre rolle. Dagens regulerte veg er som nevnt allerede opparbeidet i 3 meters bredde i mesteparten av lengden. Vegen, både strekningen som er opparbeidet og den strekning som ikke er opparbeidet, men regulert til veg, ligger i all hovedsak på min eiendom 2/252 der også den private vegretten til 2/177 og 2/49 ligger. Det var jeg og min nå avdøde mann som i sin tid bekostet den regulerte vegen som er opparbeidet slik den fremstår i dag.

For ca. 1 år siden tilbød jeg tiltakshaverne v/deres kontaktperson Tom Kjartan Sevland at jeg frivillig ville avstå nødvendig grunn for at dagens regulerte veg kan bli opparbeidet i regulert bredde. Dette gjorde jeg via e-post. De ble oppfordret til å kontakte meg for å avtale vilkår. Tiltakshaverne har ikke gitt tilbakemelding på mitt tilbud som fortsatt står ved lag.

Om tiltakshavernes søknad om at dagens sykkel- og gangsti skal bli permanent adkomst til 7 naust på 2/177 og permanent adkomst til 2/96 med to boenheter, vil verken jeg eller to andre berørte naboer, 2/106 og 2/189 (også eier i sykkel- og gangstien), frivillig avstå grunn til utvidelse av sykkel- og gangstien eller tillate bruk av vegen der den ligger på våre eiendommer. Da må det i tilfelle skje en ekspropriasjon med påfølgende skjønn. Da må tiltakshaverne dekke alle omkostningene med skjønnet (advokater på begge sider og skjønnsretten) i tillegg til erstatning til grunneierne som blir berørt. Etter min og andres oppfatning vil totalomkostningene med realisering av sykkel- og gangstien til permanent adkomstveg ikke bli lavere enn om dagens regulerte veg blir bygd ferdig. Snarere tvert imot. Under åstedsbefaringen opplyste også kommunens representant Lunde at ved ferdigbygging av dagens regulerte veg så kunne det kreves refusjon, dvs. at kostnadene blir delt på flere enn 2/177.

Dessuten vil det ta lang tid før en ekspropriasjon som kanskje blir påklaget, skjønn og eventuelt anke av skjønn, er rettskraftig. Dette kan unngås om dagens regulerte veg blir opparbeidet.

### **Enkelte forhold vedr. eventuell utbygging av sykkel- og gangsti til permanent adkomst for 2/177 og 2/96 med to boenheter.**

#### **Stigningsforhold.**

Punkt 3.2.1 i forslag til reguleringsbestemmelser sier bl.a. at *Eksisterende veier (vist som f\_KV1 og f\_KV2 på plankart) kan brukes slik de er ift. stigning, men skal ha en bredde på henholdsvis 3,5 meter og 4 meter som vist på plankart.* Vedlagt (vedlegg 5) følger en skisse over vegens stigningsforhold som viser en stigning på opptil 16,6 %. I hht. Statens veivesens håndbok skal stigning på vei være maksimum 8 %. Om den foreslåtte bestemmelse blir godkjent, innebærer det en dispensasjon i forhold til bestemmelsene om maksimal stigning. Dette vil i tilfelle være svært uheldig all den tid den bratte stigningen går rett utenfor porten til et bolighus som er under oppføring og som skal bebos av unge folk samt ytterligere en boligtomt som skal bebygges (2/89). Vegstigningen

(bakken) ender også i en 90 graders sving. Dette blir ekstra trafikfarlig når vegen om vinteren blir dekket av snø og is. Dette har vi sett flere ganger når det er snø og is. Da skjer det at bilene ikke kommer opp bakken.

### **Utvidelse av sykkel- og gangstien til permanent kjøreveg.**

Ifølge planbestemmelsene skal sykkel- og gangstien utvides til 3,5 meter og 4 meter. Sykkel- og gangstien var til for få år siden en del smalere enn den er i dag. Utvidelse er foretatt på min eiendom 2/252 uten at noen har spurt om lov til det. Selv med den bredde sykkel- og gangstien har i dag, vil det være nødvendig å ta mer areal fra min eiendom. Dette ligger i en svært bratt skråning. Da må det etableres høye murer for å sikre utrasing samt etablere gjerde/rekkverk på toppen (sikring).

Et velrenommert bygg- og anleggsfirma som jeg har vært i kontakt med, opplyser at tommelfingerregelen er at når en mur er 10 meter høy, må en gå 3,5 meter inn i terrenget fordi muren må skrås innover. Da vil toppen på mur med gjerde/rekkverk komme svært nær min bolig. Ber om at kommunen vurderer nøye avstanden fra vegen til murfestet, nødvendig høyde på muren med skråning innover og avstanden fra murtoppen/gjerdet/rekkverket til boligen min. Skulle sluttresultatet bli at sykkel- og gangstien eventuelt blir omregulert og utbygd til permanent adkomstveg og det fører til innskrenkning av utnyttelsen av 2/252, må en påregne at det i tillegg til ordinære erstatningsposter også vil bli krevd erstatning for verdireduksjon av eiendommen.

### **Kan ekspropriasjon (oreigning) foretas?**

Blir forslaget til endring av adkomstveg for 2/177 og 2/96 med to boenheter vedtatt, innebærer det at det må foretas ekspropriasjon. Spørsmålet som da reiser seg, er om det er rettslig adgang til å foreta ekspropriasjon.

I oreigningsloven av 23.10. 1959 § 2, siste ledd, står det følgende: *Vedtak eller samtykke kan ikke gjerast eller gjevast utan det må reknast med at inngrepet tvillaust er til meir gagn enn skade.* Med vedtak menes ekspropriasjonsvedtak.

Når kommunen (teknisk hovedutvalg, formannskap og til sist kommunestyret) behandler denne reguleringsaken, må det enkelte organ gjøre seg opp en mening om bygging av sykkel- og gangstien til permanent kjøreveg og adkomst til flere eiendommer vil være mer til gagn enn til skade. Når lovgiver skriver at det må være **tvillaust meir til gagn enn skade**, antar jeg at kommunen må

mene at det foreligger en god del mer enn sannsynlighetsovervekt for at ekspropriasjon totalt sett er mer til gagn enn til skade. Hva er tilfelle her? I og med at tiltakshaverne ønsker sykkel- og gangstien omgjort til permanent kjøreveg både for alminnelig biltrafikk til eiendommen samt for renovasjonsbil og brannbil, antar jeg at de mener dette alternativet er best *for dem*. For oss vil det kun være til skade og til ingen nytte. Dette er det redegjort for ovenfor.

Totalt sett, dvs. samfunnsmessig og trafikksikkerhetsmessig, er det etter min og manges synspunkt utvilsomt best at dagens regulerte veg blir adkomst også for 2/177 og for 2/96. Omregulering av dagens sykkel- og gangsti til permanent kjøreveg vil innebære en smal veg med stor stigning der bakken ender i en 90 graders sving. Det må påregnes at barn i tilgrensende boliger også vil bruke denne vegen i fremtiden.

*Saken er diskutert med fagperson i det tidligere omtalte bygg- og anleggsfirmaet. Sakkyndig er helt klar i sin anbefaling. Han mener bestemt at den beste løsningen er at veien forblir liggende slik gjeldende reguleringsplan viser i dag. Slik betjener veien hele området og fremstår som en trafikksikker og fremtidsrettet vei.*

### **Konklusjon.**

Jeg ber om at foreliggende utkast til reguleringsplan endres for så vidt gjelder adkomsten til 2/177 og 2/96 med to boenheter slik at også disse eiendommene må bruke eksisterende regulerte veg fra Dolhaugvegen som sin adkomst.

Med hilsen



Audny Bachmann

eier av 2/252 og sameier i 2/49

Vedlegg:

- 1) **Reguleringsplan**
- 2) **Tinglyst veirett**
- 3) **Kart og forpliktelser**
- 4) **Skjøte 2/252**
- 5) **Stigning og terrengsnitt sykkel- og gangsti**