

Viser til nabovarsel datert 6/10-2023 med høringsfrist til 27/10-2023 og påfølgende korrespondanse (rød skrift i dette dokument). Denne merknaden er skrevet på vegne av sameie Gbnr. 102/17. Vesentlige deler av den foreslåtte reguleringsendringen vil påvirke vår eiendom og vi har derfor innvendinger/merknader til endringen. Vi vil gjerne kommentere på tiltakshavers svar til våre merknader. Svarene er markert med blå skrift i dette dokument. Dvs. original merknad fra oss i svart skrift, svar fra tiltakshaver i rødt skrift og vårt tilsvaret i blå skrift. Henstiller tiltakshaver å komme med eventuelle kommentarer og svar på tilsvaret i ett eget dokument.

Det søkes om endring av eksisterende regulerte veier i Longanesveien. Figur 1 viser eksisterende reguleringsplan. I eksisterende reguleringsplan så vil alle eiendommene ha tilgang til vei med unntak av nr 42, 43 og 50 som alle vil ha tilgang via privat vei over vår eiendom. Alt i alt syntes vi den eksisterende planen er god og ser ingen grunn til å endre den da den ivaretar alle sine interesser. Søker vil ha god tilgang til veiløsning for hele tomten sin og kunne bygge ut/skille ut tomter i området basert på eksisterende plan.

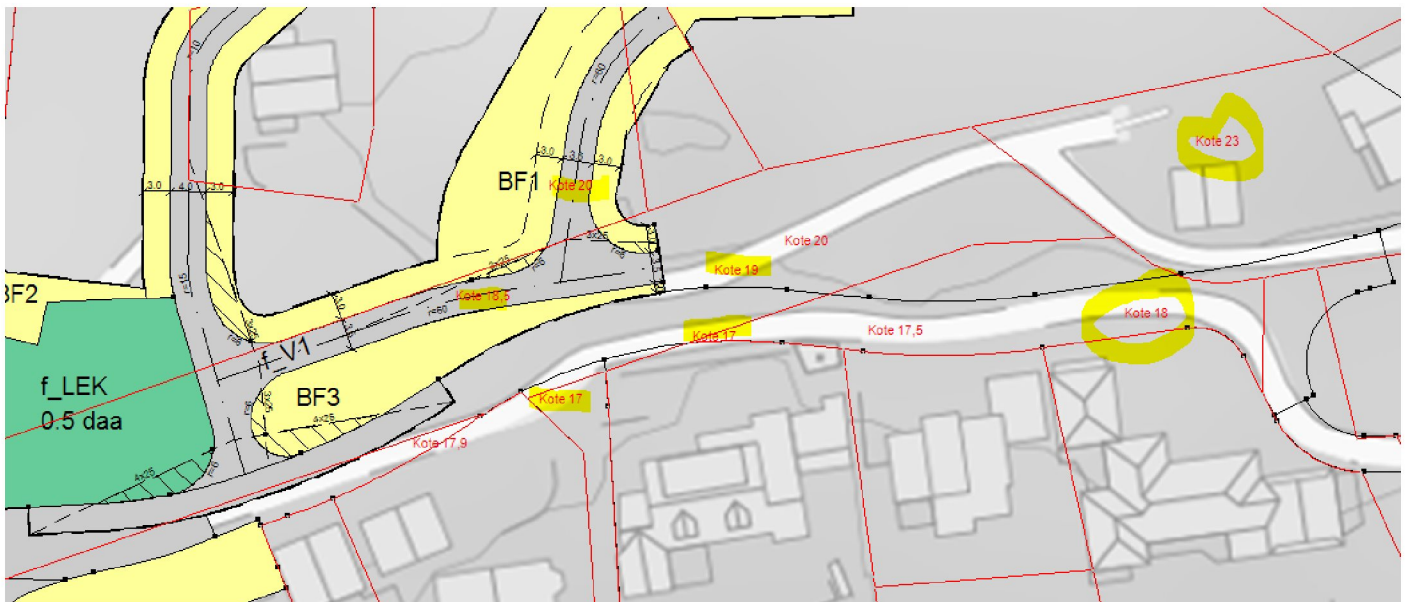
Er enig med søker om at den eksisterende reg. planen beslaglegger mye areal som ellers kunne benyttes til boligformål. Vi vil foreslå at man heller redusere bredden og veistandarden (på veien opp til nr 24, 30 og 32) samt justerer traseen litt istedenfor å lage ett virvar av nye veier.



Figur 1: Eksisterende plan som viser gode veiløsning inn til alle eiendommene.

#### SVAR:

*Eiendom 42 har bare muligheter for og komme til eiendom via. den løsningen vi presenterer da det er store høydeforskjeller. Det eksiterer ikke veirett på den sørlige veien. Dette er regelrett feil, Longanesveien 42 har per i dag veirett på vår privat vei, hvis det bygges ny vei ihht den eksisterende reguleringsplanen kan den private veien kobles til i krysset opp mot nr. 32 slik den også må gjøres i den foreslåtte endringen!! Veiene er der jo per i dag så skjønner ikke hvorfor høydeforskjellene problematiseres. Dette kan løses ved mindre omfattende tilpasninger av veitraseer og påkoblingspunkt for vei opp til nr 42. Vil på det sterkeste anbefale kommunen å ta en befaring. Mht veirett så har heller ikke vi «veirett» på den nye veien i eksisterende reguleringsplan (søndre Longanesvei), men vil jo anta at siden den private veien ikke kan benyttes ved en bygging av ny vei og lekeplass så er det en automatikk i at vi da får veirett på den nye veien.*



Forslaget fra Atle Storesund medfører en omregulering av områder satt av til veiformål fra hans eiendommer og over på vår eiendom som i eksisterende plan er regulert til boligformål. Det hadde for så vidt vært noe man kunne diskutere hvis de foreslåtte endringene var bedre enn eksisterende reguleringsplan. Slik vi ser det så vil de foreslåtte endringene medføre:

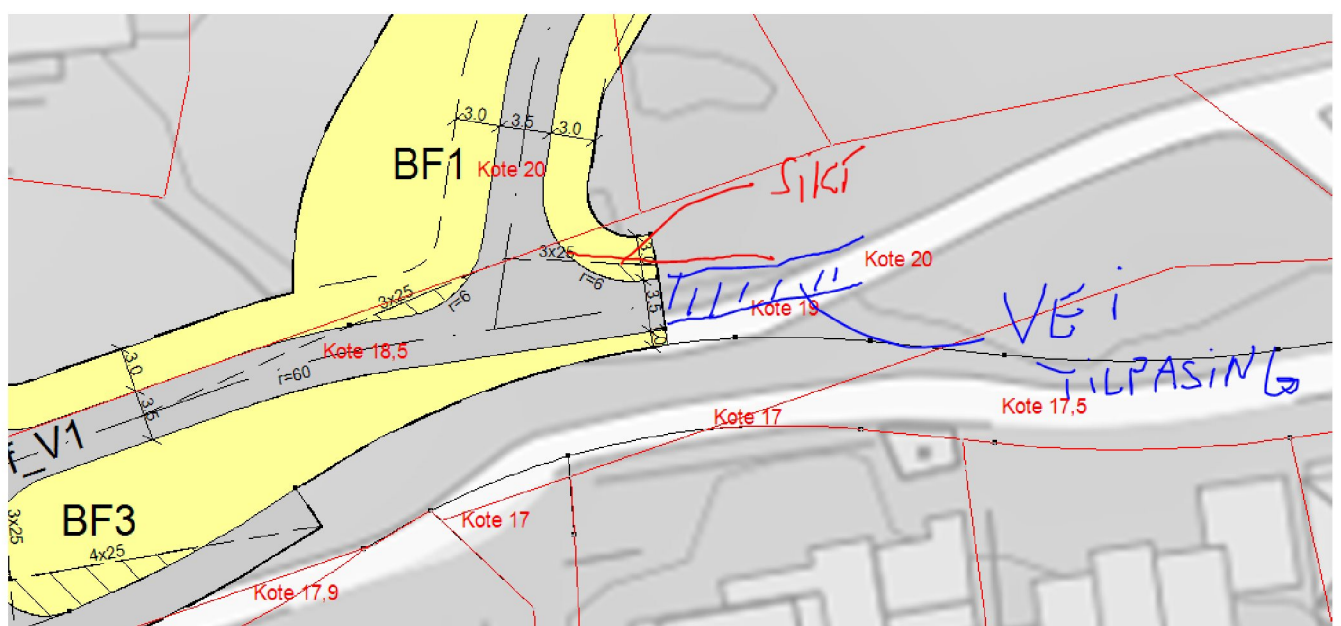
- Unødvendig mange veier.

**SVAR:**

*Ja, men det er slik veiene er i dag pga. høyde utfordringer (terrengtilpassing), igjen vil anbefale at kommunen går på befaring og vurderer gyldigheten i den påstanden.*

- Det argumenteres med at dette vil forenkle dagens veiløsning, ja dette er en forenkling i forhold til dagens private veier som går til hver eiendom, MEN det er ikke en forenkling i forhold til den eksisterende reguleringsplanen. Hvis denne endringen blir godkjent så vil man ha to parallelle veier mellom to kryss. Dette er ikke like tydelig i kartgrunnlaget som søker har lagt ved, men vil prøve å illustrere hvordan dette blir med en skisse i figur 2 hvor den private veien er tegnet inn. Det viser hvor «rart» dette vil bli.

**SVAR:**



*Det blir bare et kryss (ikke to kryss) som nå flyttes vest nærmere lek, reg. endringen regulerer inn de veier som er eksisterende og flytter di ut av lek. Jo det er to kryss hvis du bare utvider utsnittet litt så ser du begge kryssene!*

*Der hvor krysset er regulert i dag er det ikke mulig å bygge pga. høyde utfordringer. Problemene med høydeforskjellene må begrunnes da det er marginale forskjeller i forslaget på hvor krysset opp til nr 32 og 42 går i den eksisterende reguleringsplanen og de foreslåtte endringene. Vi mener at måten dette løses på i det nye forslaget er nesten ok, men da forutsatt at dette kobles inn på den sørlige Longanesveien slik som det er i eksisterende plan. Eventuelle høydeforskjeller pga at man kobler seg på søndre longanesvei kan utjevnes ved endring av vinkel og innslagspunkt til krysset, samt gradvis oppbygging av veilegemet. Istedenfor slik som foreslått ved at det reguleres inn en vei til som skal gå nordover langs lekeområdet og en vei som går parallelt med søndre Longanesvei!! Det er disse veiene vi mener er helt unødvendig. Tiltakshaver har med eksisterende regulerte veier tilgang på hele sin eiendom for tomteutskilling eller hva han tenker på. Det virker som tiltakshaver ønsker å bygge ett hus akkurat der hvor veien er innregulert (dvs mellom hus nr 30 og 24) og derfor vil flytte veiene over på naboene, det mener vi er feil. Spesielt siden det medfører flere veier og en rar løsning.*

*Spesielt med tanke på vei til eiendom nr. 42 som har en høyde dif. Lengre øst på 5m. Ser ikke helt utfordringen med det, veien går jo der i dag! Se tidligere svar mht alternative løsninger for dette som bør utredes.*

*Tiltakshaver har ett veldig fokus på hvor vanskelig alt er pga høydeforskjeller i øst, men det som er vår utfordring med dette er veien som er foreslått nordover langs lek området og parallelt med Søndre Longanesvei. Vi mener disse veiene er unødvendig og ingenting i argumentasjonen mht høydeforskjellene i øst kan benyttes som argument for at disse veiene er nødvendige.*



Figur 2 ny plan med inntegnet privat vei.

- Søker tok kontakt med oss i vår, men da med mindre omfattende endringer og informerte om at det kun var for å kunne bygge ett hus. Nå foreligger det ingen innleverte planer om ytterligere utnyttelse av tomtene, men søker nevner ett potensiale på 2-7 hus vest av veien! Veiene i foreslåtte plan er dimensjonert i forhold til søkeren sine planer uten å hensynta andre tomteeieres fremtidige utnyttelse av eiendommene. Dvs. veiløsningen i den eksisterende reguleringsplanen er dimensjonert for områdene som er avsatt til boligformål i kommuneplanen, men det nye forslaget vil lage innskrenkinger for alle andre enn søker.

**SVAR:**

*Antall enheter henger sammen med at kommunen sier at en må beskrive det regulerte område og forklare et evt. potensiale. OK*

- Ved å flytte veien som går opp til nr 32 lengre øst så blir den veien mer trafikk farlig pga redusert sikt når man kommer ned veien fra nr 42, 43 og 50. Dette da det er en fjellutstikk som stenger all sikt. Vi er ikke uenige i at denne traseen blir flyttet østover men en eventuell forskyvning av trase mot øst må hensynta veisikkerheten.

*SVAR:*

*Siktlinje reguleres inn og blir ivaretatt.*

- Endring av Felles lek areal. Søker viser til en økning av areal avsatt til lek. Ja det er en mindre endring av størrelsen, men søkeren flytter grensene på arealet slik at mer faller på eiendommen 102/17 (vår eiendom) til fordel for 102/23 (søkers eiendom).

*SVAR:*

*Bilde under viser areal lek justering og det blir ca. like mye areal på begge eiendommene. Trafo er nå lagt under formål bolig på tiltakshaver. OK*



Hvis denne planen mot formodning blir godkjent medføre dette at søker må ekspropriere tomt fra oss for å bygge dette veianlegget. Vi forventer da en verdisetting i forhold til høyeste verdi av salgsverdien, bruksverdien eller gjenanskaffelsesverdi da med utgangspunkt i den planen som eksisterer per idag. Hvis denne endringen i reguleringsplanen endrer denne verdisettingen så mener vi at dette må kompenseres.

*SVAR:*

*Vi regulerer inn eksisterende der veier er i dag og i tillegg justerer veien over på den eiendom som har avstått veiretter.*

*Veiene er også flyttet ut av lek, og det etableres nytt kryss.*

13 Skjolddelingsforretning. Paa 1919 den 28 juni avholdt underbegjæde av lensmanden opnævnte mand skjolddelingsforretning over gaarden Bygnes gr. no 43 br. no. 6 av skjold mark 1 are 39 i Aavaldenes herred, tilhørende Ole Tollaksen Bygnes i anledning av, at der er foreet underlaget et stykke av overskrevne beak i følge tinglæst-skjotte av 14/5-1917. Ved forretningen møtte: Ole Tollaksen Bygnes med fuldmagt fra eierne som var varset i betimelig tid. Naboe her vi fundet unødvendig at varset. Mandene veltte til formand Fredrik P. Raskvik. Over de del av gaarden, som er fraskilt, med deles her følgende grænsebeskrivelse: Lønnen bager sin begyndelse med kros i berg ved sjøen i stykkets nordre ende gaar derfra i sydlig retning 147 m. til kros i berg og derfra i sydøstlig retning 33 m. til kros i berg og følger Laurits Pedersens linje til sjøen øst og nordre side grænser til sjøen. Ligeledes har eierne en teig 15 meter bred som skal tjene som vei fra sit stykke lengst Laurits Pedersens

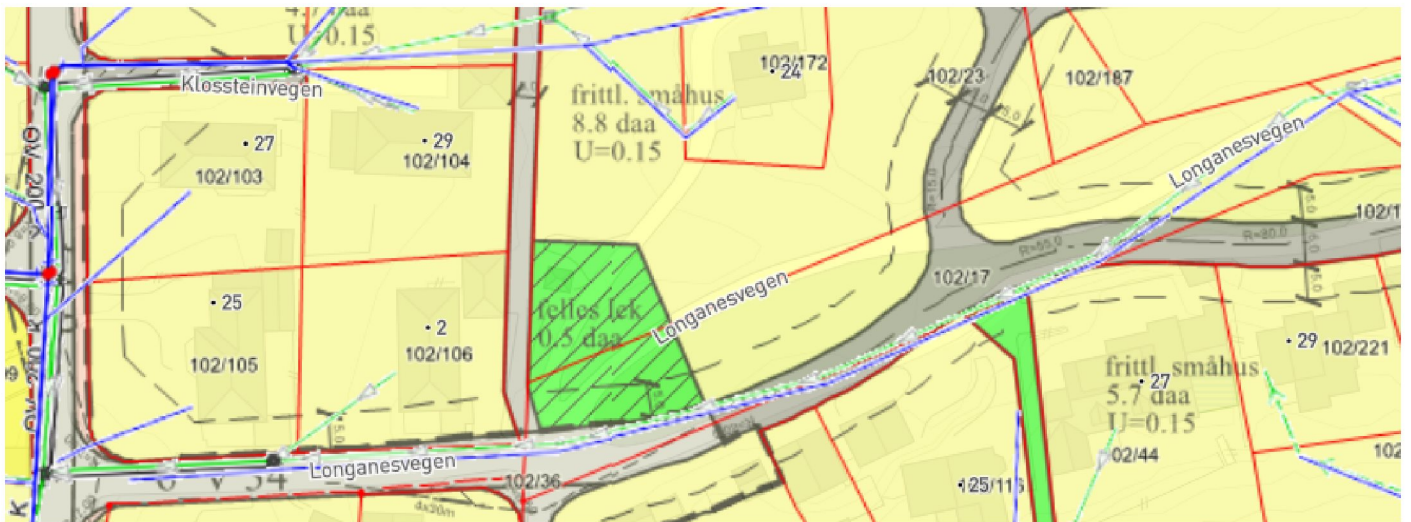
Bildet av skjøtet er lagt inn i dokumentet av tiltakshaver.

Skjønner ikke helt hva skjøtet fra 1919 er kopiert inn for, ja vi har en tomt som angitt med kryss i fjell og som også består av en teig 15 meter breidd for å sikre tilkomst. MEN det betyr jo ikke at vi trenger to parallelle veier på tomten og to veikryss. Igjen kommunen sin opprinnelige reguleringsplan virker fornuftig og ivaretar alle sine interesser. I eksisterende reguleringsplan så er «vår» veiløsning (som inkl nr 32, 42, 43 og 50) inkorporert i felles vei og området med den private veiløsningen regulert til boligformål, uavhengig av hva skjøtet fra 1919 sier om formålet med teigen! Hvis det foreslås å omregulere vår tomt til et annet formål basert på ett privat forslag som tilgodeser den som fremsetter forslaget så mener vi absolutt at dette medfører en erstatningsplikt i forhold til tap av verdi på eiendommen vår. I den eksisterende reguleringsplanen så ligger veien delvis på vår eiendom, i tiltakshavers forslag legges det i tillegg en ekstra vei og ett veikryss på vår eiendom.

Vi har investert i vann og avløpsanlegg med god kapasitet som ligger i den private veien. Antar at alle kostnader og arbeid mht endringer av vann, avløp og strøm dekkes av utbygger. En eventuell endring av veien skal ivareta våre behov for innkjøring til eiendommen samt de som i dag har tinglyst veirett. Dette skal heller ikke medføre ulemper for de som per i dag har fått lov til å koble seg på vårt vann og avløpssystem.

SVAR:

Reg. endring av vei påvirker ikke eks. VA ledninger og har ikke noe med endringen å gjøre. OK



Da dette vesentlig vil påvirke tomteeiere sør av Longanesveien mener vi at de også skal inkluderes i nabovarselet. Dette gjelder 102/14, 102/166, 102/44 og 102/132.

**SVAR:**

*Liste under viser alle som er varslet. Tusen takk for info*

#### NABOER OG HOVEDEIENDOM

##### HOVEDEIENDOM:

Karmøy, 102/23

##### NABOER

Antall mottakere av varselet: 46 stk. Hva betyr dette?

Valgte naboeiendommer (31 stk):

- 1149 - 102/104
- 1149 - 102/172
- 1149 - 102/36
- 1149 - 102/17
- 1149 - 102/45
- 1149 - 102/187
- 1149 - 102/74
- 1149 - 102/102
- 1149 - 102/117
- 1149 - 102/54
- 1149 - 102/106
- 1149 - 102/132
- 1149 - 102/18
- 1149 - 102/53
- 1149 - 102/13
- 1149 - 102/107
- 1149 - 102/51
- 1149 - 102/154
- 1149 - 102/14
- 1149 - 102/221
- 1149 - 102/44
- 1149 - 102/14
- 1149 - 102/14
- 1149 - 102/166
- 1149 - 102/116
- 1149 - 102/105
- 1149 - 102/103
- 1149 - 102/101
- 1149 - 102/118
- 1149 - 102/177
- 1149 - 102/13

På vegne av sameiet 102/17

Lars Petter Myhre