Rogaland fylkeskommune

Regionalplanavdelingen

ARKITEKTKONTORET BREKKE HELGELAND BREKKE AS
Postboks 29
5501 HAUGESUND

Deres referanse:

Dato: **10.09.2020**
Saksnr.: **2020/59085**
Dok.nr.: **4**
Saksbehandler:
Hanne Tveter Åmdal

Karmøy kommune - gnr 102 bnr 26. 27 og 59 - Detaljregulering - Bygnes - Boliger - Plan 3049 - Varsel om oppstart av planarbeid

Vi viser til varsel om oppstart av planarbeid på Bygnes i Karmøy kommune. Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for boligutbygging.

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 oppvekstsvilkår 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.

Hilsen

Synnøve Hognestad
rådgiver

Hanne Tveter Åmdal
rådgiver

Kopi til:
FYLKESMANNEN I ROGALAND
KARMØY KOMMUNE

Dette dokumentet er elektronisk godkjent. Oppgi vårt saksnr når du svarer på brevet.

Fylkesmannen i Rogaland

Vår dato: 22.09.2020
Vår ref: 2020/8697
Deres dato: 01.09.2020
Deres ref:

ARKITEKTKONTORET BREKKE HELGELAND BREKKE AS
Postboks 29
5501 HAUGESUND

Kontakt saksbehandler
Tina Eltervåg, 51568789

Uttale - varsel om oppstart av plan 3049 for Bygnes Hageby, 102/26, 27, 59 Karmøy

Vi viser til brev datert 01.09.2020.

Bakgrunn
Saken gjelder varsel om oppstart av plan 3049 for Bygnes Hageby, gnr. 102 bnr. 26, 27 og 59 i Karmøy kommune. Hensikten med planen er å legge til rette for boligutbygging. Planområdet er ca. 9 daa og er avsatt til bolig i kommunedelplanen for Kopervik.

Vår vurdering
Planforslaget må være i tråd med føringer gitt i gjeldene 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, boligtetthet, bokvalitet og utforming av felles uteopphold- og lekeområder.

Planområdet har en relativt 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 bør legges til rette for nok sykkelparkeringsplasser.

Felles uteoppholdsarealer og lekeplasser skal være mest mulig sammenhengende, ha gode solforhold, trafikksikker 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 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.

Med hilsen

Ine Woldstad
seniorrådgiver

Tina Eltervåg
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Rogaland fylkeskommune	Postboks 130	4001	Stavanger
Karmøy kommune	Postboks 167	4291	KOPERVIK

Adresseliste:

Statens vegvesen

ARKITEKTKONTORET BREKKE HELGELAND
BREKKE AS (1)
Postboks 29
5501 HAUGESUND

Behandlende enhet:	Saksbehandler/telefon:	Vår referanse:	Deres referanse:	Vår dato:
Transport og samfunn	Kristin Søfteland-Larsson / 55516209	20/167743-2		07.10.2020

Varsel om oppstart av planarbeid - Reguleringsplan plan-ID 3049 - Bygnes Hageby i Karmøy kommune

Vi viser til deres brev datert 01.09.20 og uttalelsesfrist 15.10.20.

Saken gjelder igangsetting av arbeid med privat detaljregulering plan-ID 3049 for et areal på ca. 9 daa som ligger på Bygnes i Karmøy kommune

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 trafikksikkerhet 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.

Postadresse
Statens vegvesen
Transport og samfunn
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00

firmapost@vegvesen.no

Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Nygårdsgaten 112
5008 BERGEN

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Postboks 702
9815 Vadsø

Med hilsen

Ivar Thorkildsen
Seksjonssjef

Kristin Søfteland-Larsson

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Til Mona Fågelklo Bergen, 4.10.2020

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 utbyggelse 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.

Vi ser fram til å høre fra dere og min kusine Tone Margrete Dale kan kontaktes som representant for våre familier. Vi kan også organisere et digitalt møte med dere om behov.

Mvh Agnes Bygnes Nygaard (tlf. 47310220) på vegne av grunneierne

Mail: agnes.nygaard@vlfk.no

Kontaktperson: Tone Margrete Dale (tlf. 97170898)

Mail: tonemargretedale@gmail.com

Fra: **Atle Storesund** marf-li@online.no
Emne: Merknad til planarbeid
Dato: 13. oktober 2020 kl. 12:37
Til: m.fagelklo@abhb.no

AS

13.10.2020

Merknad til oppstart planarbeid

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. Vennligst gi tilbakemelding om mottat e-post.

Mvh
Atle Storesund
Nornesveien 2
4250 Kopervik

Skaff deg Outlook for Android

L.D.J.№ 00018
1923 U.

Kart
i 5 plater
over gaarden
Bygnæs
Gaardsnr. 43 i Avaldsnæs herred,
Stavanger amt.
Optat aar 1919
av
P. Reed
utskiftningsassistent.
Plate nr. 5.

Forklaring

Litterа	Bnr.	Skm.	Eiernes navn	Indm.	Utm.	Tilsam.
A	1	2,20	Peder Jakobsens enke	760,2	1486,0	2246,2
B	2	2,49	Peder Gundersen	543,2	1377,2	1920,4
C	3.4.5.	3,50	Reinert Njeldsen	560,6	2445,9	3006,5
D	6	1,66	Bina Einarsen	660,5	1645,1	2305,6
E	7	2,49	Thore Pedersen	352,0	1740,3	2092,3
F	8	0,48	Nils Nilsen	105,6	204,0	309,6
G	9	0,29	Ole Johan Eriksen	207,9	-	207,9
H	10	0,30	Adolf Iversen	187,4	-	187,4
I	11	0,18	Kristian Gundersen	204,1		204,1
			Holmerne	-	109,4	109,4
			Sum areal i alt	358 1.5	9007,9	12589,4

Nedre stem

Maalestok 1:2000.

MN

S

JORDSKIFTEVERKETS KARTARKIV
Fylke nr.: X Arkiv. 1129 I



Østrem

JORDSKIFTEVERKETS KARTARKIV
Fylke nr.: X Arkiv.: 1129 IV

L.D.J.K. 00018
1923 U.

vestre Side til omtrent 24 Meter sönden for Linjens Vinkel. Herfra skal den följe nedsatte Stene paa Veiens sönd're og östre Side og gaa paa vestre Side av Klövsteinkjödnein til Hovedveien ved Skiftet mot Østreim. 5. De Eiere, som er utlagt med Nöstgrund i Nesvikem, skal ha Ret til Kjörevei fra forrige Vei, hvor denne stöter til 14. Linje i Nesvikedalen, til Nöstgrundene, og langs övre Side av disse tat ovenfor de dernedsatte övre Skiftepunkter til sine respektive Nöstgrunde. 6. Nils Nilsen forbeholdes sine gamle Veie over Br.no 3 og 4's Indmark til sin Eiendom til Brug paa Sted og Utstrakning som hidtil. 7. Ole Johan Eriksen og Adolf Iversen skal ha Ret til Kjörevei fra Hovedveien östover efter nedsatte Stene over Adolf Iversens Eiendom til 12. Skiftelinje. Denne Vei skal Ole Johan Eriksen ha Ret til at oparbeide til god Kjörevei 8. Thore Pedersen skal ha Ret til Gangsti fra Hovedveien östover langs Gransen mot Vorre til Sjöen til sin derstedsbeliggende Baatstö. 9. De gamle Veie i Utmarken vestenfor Hovedveien for Adkomsten til Torvmyrene forbeholdes enhver Eier paa hensigtsmassigste Sted. Torveien fra Hovedveien til Rundekjödnomyren skal vedkommende Grundeier ha Ret til at omlegge paa det for ham bekvemmeste Sted, naar Veien ikke derved i nævnevardig Grad besvarliggjöres for de bruksberettigede. 10. Forsaavidt Bina Einarsens Eiendom i Hjemmentmarken blir bebygget sönden for Nesvikedalen skal hun ha Ret til Kjörevei fra

sin Eiendom paa bekvemmeste Sted til hun naar Vei No 4. For denne Veiret skal hun svare Erstatning til vedkommende Grundeier, hvilken Erstatning i Mangel av mindelig Overenskomst bestemmes av et Skjön av 3 av Lensmanden opnævnte Mænd. Vei No 4 paa Strækningen fra 7. til 14. Linje skal av Eierne av de 5 störste Bruk i Bygnas oparbeides i Fellesskap og med like Andel, naar en av Parterne forlanger det utenfor de almindelige Vinnetider. Forsaavidt Bina Einarsen vil fraskrive sig Bruksretten til den Del av Vei No 3, som ligger vestenfor Vei No 4, skal hun være fri Vedlikehold av denne Vei. I saa fald skal hun ha Ret til at benytte Vei No 2 sammen med de nordre Eiere, mot at hun oparbeider og vedlikeholder Veien sammen med disse. Vei No 1 fra Hovedveien til Vei No 2 tar av skal oparbeides og vedlikeholdes i Fellesskap og med like Del av samtlige Eiere med Undtagelse av Br.no 9, 10 og 11. Resten av Veien skal oparbeides av de samme Eiere med Undtagelse av Bina Einarsen paa samme Maate. Kjöreveie skal altid ha en Bredde av 2,5 Meter foruten Grøfter og Skraaninger. De nödvendige Grinder over de foranbeskrevne Veier holdes av dem i hvis Gjerdeplikt de falder. Oplagsplads og Nöstpladser Eierne av de 5 Hovedbruk (Peder Jakobsens Enke, Peder Gundersen, Reinert Njeidlsen, Bina Einarsen og Thore Pedersen) skal ha Ret til at oparbeide sig en Landingsplads

paa den Strækning, Linjen følger denne, og Gjerdet tvars over det smale Eide i Storhaugmyren skal ikke opføres av Sten eller Jord. 24. Linje skal Peder Gundersen gjerde fra Hovedveien og vestover 500 Meter og Resten av Linjen til Storevatn skal gjerdes av Peder Jakobsens Enke. 25. Linje skal Thore Pedersen gjerde fra Hovedveien og vestover 327 Meter og Resten av Linjen skal gjerdes av Peder Gundersen. Hvor nogen Eier har opført Gjerde av Stolper og Streng eller Nett, skal vedkommende ha Ret at bortta samme, hvorimot Sten i Gjerder, der nu er bibeholdt som Skiftelinje eller i Böggjerde og mot Nabogaard, skal tates urört. Gjerder mellem Ind- og Utmark og mot Nabogaard overtas til Vedlikehold av den gjerdepligtige den 14. Mai 1914. Gjerderne i de nye Skiftelinjer i Indmarken skal være opført i lovlig Stand inden 1ste Oktober 1915, i Hjemmemarken inden 1ste Mai 1917 og i Fjeldmarken inden 1ste Mai 1919. Sten til Gjerder i Utmarken skal kunne tas, hvor den bekvemmest findes paa begge Sider av Linjerne. Opbrudt Sten, eller Sten i gamle Gjerder, som nu er slöifet, skal av Stenens Eier kunne borttas inden den Tid, som for Gjerdernes Opförelse i Indmarken er bestemt. Veier. 1. Samtlige Eiere skal ha Ret til Kjörevei fra Hovedveien over Peder Jakobsens Enkes Hjemmemark efter den gamle Vei forbi Peder Gundersens Kvarneplads og videre nedover mellem Indmarken og den nedre Sten til det nedenfor beskrevne fælles Oplagsplads ved Gjöen. 2.

Peder Gundersen, Thore Pedersen og Peder Jakobsens Enke skal ha Kjörevei fra forrige Vei östover til Enden av 9. Linje ved Böggjerdet. Veien skal her følge den gamle Vei. Fra Böggjerdet skal Veien fortsætte östover langs nordre Side av 9. og 7. Linje, saa tat ved disse som Naturforholdene tillater med rimelig Arbeide, indtil den naar Peder Gundersens Eiendom. Den her omhandlede Vei skal oparbeides av de 3 navnte Eiere i Fællesskap og med like Andel naar en av Parterne utenfor de almindelige Vöimeder forlanger det. Indtil denne Vei er oparbeidet skal den nuvarende Vei over Indmarken kunne benyttes. 3. Reinert Njedlsen og Bina Einarsen skal ha Kjörevei fra Vei № 1 over Hjemmemarken og Reinert Indmark saaledes, som Veien nu ligger, til den naar Bina Einarsens Eiendom ved 2 Linje. 4. Samtlige Eiere skal ha Ret til Kjörevei fra Thore Pedersens Indmark ved 7. Linje fra Vei № 2. sydover Reinert Njedlsens Indmark efter den gamle Gangsti til man naar Vei № 3. Derpaa skal de ha Ret til at benytte Vei № 3 vestover omtrent 100 Meter, hvorfra de skal ha Ret til Kjörevei sydover langs vestre Side av en dyrket Dal til de naar Reinerts gamle Kjörevei til hans Kvarnhus, hvilken Vei følges til Bakken nedenfor Kvarnhuset. Herfra skal Veien gaa i sydöstlig Retning gjennem det lille Skar paa nordre Side av östre Ende av Næsvikdalen til den naar 14. Linje, hvorpaa den følger denne Linjes nordre og