

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.



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

Adresseliste:



Statens vegvesen

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

Behandlende enhet:
Transport og samfunn

Saksbehandler/telefon:
Kristin Søfteland-Larsson /
55516209

Vår referanse:
20/167743-2

Deres referanse:

Vår dato:
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 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.

Med hilsen

Ivar Thorkildsen
Seksjonssjef

Kristin Søfteland-Larsson

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

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: tonemargrethedale@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

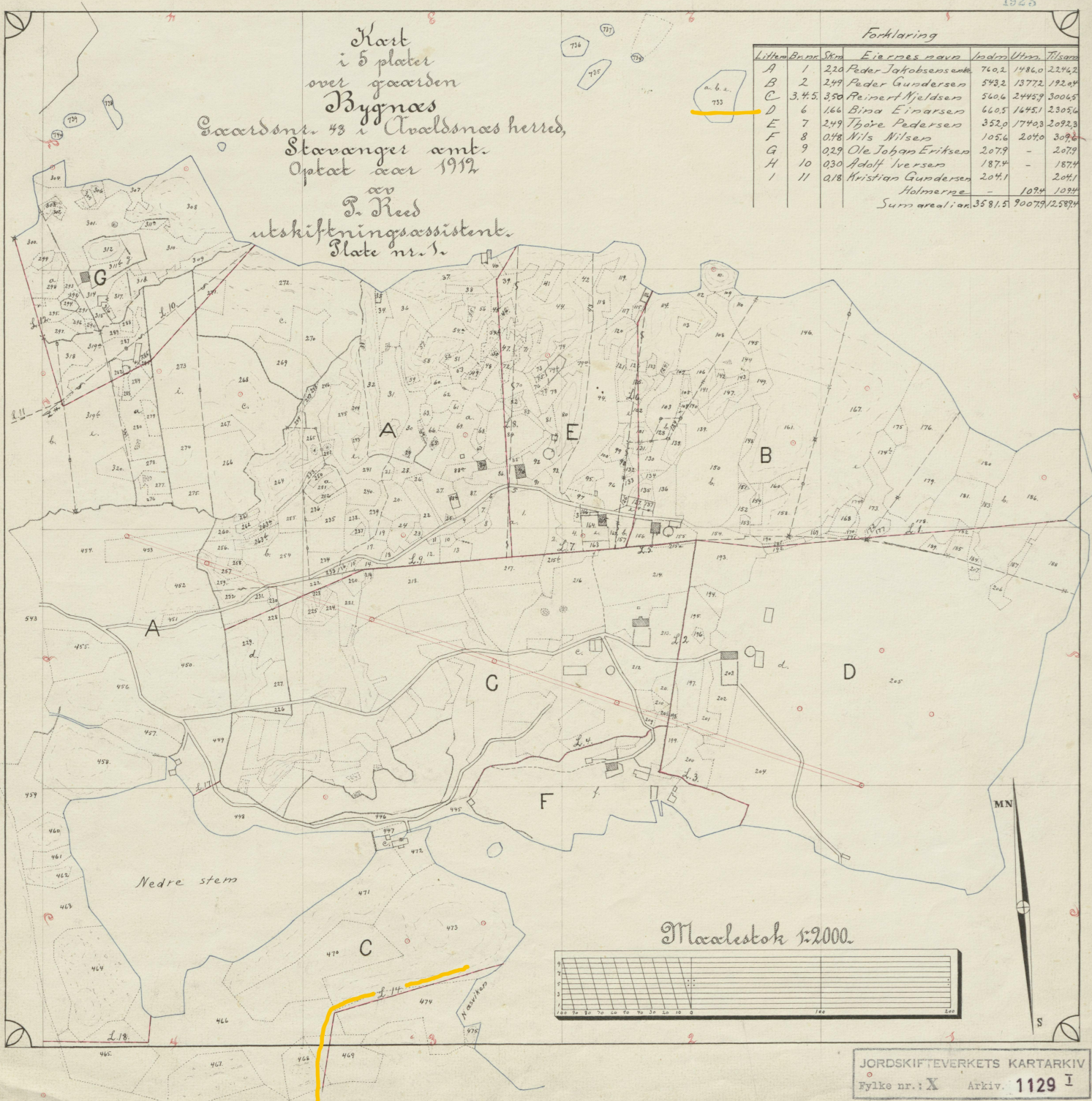
Skaff deg [Outlook for Android](#)

Kart
i 5 plater
over gaarden
Bygnaes
Gaard nr. 43 i Aualdsonas herred,
Staranger amt.
Optak aar 1912

av
P. Reed
utskiftningsassistent.
Plate nr. 1.

Forklaring

Littera	Bnr.	Stm.	Eierens navn	Indm.	Utm.	Tilsum
A	1	220	Peder Jakobsens aak	740.2	1486.0	2226.2
B	2	249	Peder Gundersen	543.2	1377.2	1920.4
C	3, 4, 5	350	Peimert Njeldsen	560.6	2445.3	3005.9
D	6	166	Bina Einarson	660.5	1645.1	2305.6
E	7	249	Thore Pedersen	352.0	1740.3	2092.3
F	8	078	Nils Nilsen	105.6	2070	3076
G	9	029	Ole Johan Erikson	207.9	-	207.9
H	10	030	Adolf Iversen	187.4	-	187.4
I	11	018	Kristian Gundersen	204.1	-	204.1
			Holmerne	-	108.4	108.4
Sum areal i an.				3581.5	9007.9	12589.4



Kort
i 5 plater
over gaarden
Bjergnes
Gaardens nr. 43 i Nærbø herred,
Stavanger amt.
Optat år 1939

P. Reed
utskiftningsassistent.
Plak nr. 4.



Østrem

JORDSKIFTEVERKET'S KARTARKIV
Fylke nr.: X Arkiv: 1129 IV

LEJH 00018 U.
1928

Ekshatning den 2/ september 1914

vestre Side til omtrent 24 Meter søndenfor Engens Vinkel. Herfra skal den følge ned-satte Stene paa Veiens søndre og østre Side og gaa paa vestre Side af Kløvskeintet. Min til Hovedveien ved Skiftet mod Øst-veien. 5. De Gier, som er udlagt med Nøst-grund i Nassiken, skal ha Ret til Hjörnevi fra forrige Vei, hvor denne skøtes til 14 Linje i Nassikedalen, til Nøstgrundene, og langs disse Side af disse kat ovenfor de der ned-satte øvre Skiftpunkter til sine respektive Nøstgrunde. 6. Nils Nilsson forbeholder sine gamle Vei over Nr. 3 og 4's Endemark til sin Eiendom til Bræk paa Skat og Elt. Skatning som hidtil. 7. Ole Johan Erikson og Adolf Svendsen skal ha Ret til Hjörnevi fra Hovedveien østover efter nedsatte St. ne over Adolf Svendsens Eiendom til 12. Skiftelinge. Denne Vei skal Ole Johan Erikson ha Ret til at oparbejde til god Hjörnevi 8. Thore Pedersen skal ha Ret til Gangsti fra Hovedveien østover langs Gransens mod Vore til Gjæn til sin dersteds beliggende Baatsbo. 9. De gamle Vei i Utnarken vestenfor Hovedveien for Adkomsten til Tommyperne forbeholdes enhver Gier paa hensigtsmæssigste Sted. Tommyerne fra Hovedveien til Rindekjødmyren skal vedkommende Grundeier ha Ret til at onlægge paa det for ham bekvemteste Sted, naar Veien ikke derved i nævneværdig Grad besværliggjøres for de beboere tilhørende. 10. For saavidt Pina Einarsens Eiendom i Hjemmetmarken blir bebygget søndenfor Nassikedalen skal hun ha Ret til Hjörnevi fra

Ekshatning den 2/ september 1914

sin Eiendom paa bekvemteste Sted til hun naar Vei No. 4. For denne Vei skal hun svare Erstatning til vedkommende Grundeier, hvilken Erstatning i Mangel af mindelig Overenskomst bestemmes af et Skjønd av 3 av Lensmanden opnævnte Mand. Vei No. 4. paa Skatningen fra 7. til 14. Linje skal av Gierne av de største Bræk i Bygmas oparbejdes i Fællesskab og med lige Andel, naar en av Parterne forlanger det udenfor de almindelige Veinetheder. Forsaavidt Pina Einarsen vil beskrive sig Brækretten til den Del av Vei No. 3, som ligger vestenfor Vei No. 4, skal hun være fri Udlikkehold av denne Vei. Isaa fald skal hun ha Ret til at benytte Vei No. 2 sammen med de nordre Gier, mot at hun oparbejder og vedlikeholder Veien sammen med disse. Vei No. 1 fra Hovedveien til Vei No. 2 har av skal oparbejdes og vedlikeholdes i Fællesskab og med lige Del av samtlige Gier med Undtagelse av Nr. 7, 10 og 11. Resten av Veien skal oparbejdes af de samme Gier med Undtagelse av Pina Einarsen paa samme Maade. Hjörnevi skal altid have Bredden af 2, 5 Meter forenden Broer og Skraaninger. De nødvendige Grænser over de foranstøttede Veier holdes af dens hvis Gydepligt de falder. Oplagsplads og Nøstplads Gierne av de 5 Hovedbræk (Peder Jakobsens Bræk, Peder Svendsen, Peder Nilsen, Pina Einarsen og Thore Pedersen) skal ha Ret til at oparbejde sig en Landingsplads

Ekstrakt af den 21. september 1914.

paa den Skatning, Lingen følger denne, og Egnen skal over det samlede Lide i Skatningssagen. Lingen skal ikke opføres af Skat eller Jord. 24. Lingen skal Peder Gundersen gælder fra Hovedmen og vestover 500 Meter og Bøken af Lingen til Hovedmen skal gældes af Peder Jakob. 25. Linge skal Peder Gundersen gælder fra Hovedmen og vestover 327 Meter og Linge af Lingen skal gældes af Peder Gundersen. Hovedmen skal gældes af Peder Gundersen. Skolper og Skov eller Skov, skal vedkomme. Hovedmen skal at bortkøbe samme, hvormed Skov i Lingen, der nu er tilbageholdt som Skov eller i Bøgen og mot. Hovedmen, skal laves udført Gælder mellem Hovedmen og Hovedmen og mot. Hovedmen skal at tilbageholdt af den 14. Mai 1914. Gælderne i de nye Skov eller i Hovedmen skal være opført i lovlig Skov inden 1ste Oktober 1915, i Hovedmen inden 1ste Mai 1917 og i Hovedmen inden 1ste Mai 1919. Hovedmen skal i Hovedmen. Hovedmen skal, hvor den bekræfter. Hovedmen skal paa begge sider af Lingen. Hovedmen, eller Hovedmen i gamle Gælder, som nu er sløjet, skal af Hovedmen. Hovedmen skal inden den Tid, som for Gælderne opføres i Hovedmen. Hovedmen. Hovedmen. Hovedmen skal paa Bøken af Hovedmen over Peder Jakob. Hovedmen skal inden den gamle Linge forbi Peder Gundersen. Hovedmen og Hovedmen mellem Hovedmen og Hovedmen. Hovedmen til det nedenfor. Hovedmen. Hovedmen skal ved Hovedmen. 2.

Ekstrakt af den 21. september 1914.

Peder Gundersen, Hovedmen og Peder Jakob. Hovedmen skal paa Hovedmen fra Hovedmen. Hovedmen over til Hovedmen af 7 Linge ved Bøgen. Hovedmen skal her følge den gamle Linge. Hovedmen skal inden den gamle Linge, saa det ved disse som Hovedmen. Hovedmen med Hovedmen. Hovedmen, inden den Hovedmen. Hovedmen skal opføres af de 3 gamle Linge i Hovedmen. Hovedmen skal at tilbageholdt af den 14. Mai 1914. Hovedmen i de nye Skov eller i Hovedmen skal være opført i lovlig Skov inden 1ste Oktober 1915, i Hovedmen inden 1ste Mai 1917 og i Hovedmen inden 1ste Mai 1919. Hovedmen skal i Hovedmen. Hovedmen skal, hvor den bekræfter. Hovedmen skal paa begge sider af Lingen. Hovedmen, eller Hovedmen i gamle Gælder, som nu er sløjet, skal af Hovedmen. Hovedmen skal inden den Tid, som for Gælderne opføres i Hovedmen. Hovedmen. Hovedmen. Hovedmen skal paa Bøken af Hovedmen over Peder Jakob. Hovedmen skal inden den gamle Linge forbi Peder Gundersen. Hovedmen og Hovedmen mellem Hovedmen og Hovedmen. Hovedmen til det nedenfor. Hovedmen. Hovedmen skal ved Hovedmen. 2.