

SAMMENDRAG AV UTTALELSER, SAMT VURDERING

PLAN 3049

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

ETTER OFFENTLIG ETTERSYN: OFFENTLIGE INSTANSER:

1. Rogaland fylkeskommune – Plan- miljø- og samfunnsavdelingen, dat. 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:

2. Statsforvalteren i Rogaland, dat. 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:

3. Statens vegvesen, dat. 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:

4. Direktoratet for mineralforvaltning, dat. 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:

ETTER OFFENTLIG ETTERSYN: PRIVATE MERKNADER OG ORGANISASJONER:

1. Merknad fra Atle Storesund, dat. 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:

2. Agnes Bygnes Nygaard på vegne av gnr. 102 bnr. 20, 46 og 47, dat. 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 kjørbare 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 kjørbare vei på 6 meter til våre tomter.

Vår far og onkel, Per Bygnes solgte i 1974 tomter til utbyggelse 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 boligutbyggelse, 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 kjørbær 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. tilsvar 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:

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

øvrige. 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 varslede planområdet vil være i konflikt med automatisk freda kulturminner. Vi har på den bakgrunn ingen merknader til planen, utover at man under opparbeidningen 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 tilsvare vises til kapittel 5 «Planforslaget» i denne beskrivelse, samt tilsvare 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 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.

Forslagsstillers kommentar:

Rogaland Fylkeskommune har ikke gitt innspill til trafikksikkerhet 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.

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.