

Til Karmøy kommune

ved Saksbehandler Aage Steen Holm

Bergen, 10. desember 2021

## Begrenset høring - planforslag for plan 3049 - Bygnes hageby

Vi viser til utsendt brev fra Karmøy kommune 24. november 2021, samt elektronisk møte med saksbehandler for planforslaget i Karmøy kommune, Aage Steen Holm 7. desember 2021.

På vegne av eierne av nabotomtene gnr. 102, bnr. 7, 46, 20 og 47, fastholder vi våre synspunkter som nevnt i vårt innlegg 15. oktober 2021. Vi vil som ytterligere kommentarer legge til følgende:

- **Reguleringsplanen må ikke legge hindringer for videre utbygging nord og øst for planområdet**

Vi mener kommunen ved behandling av plansaken må **sikre adkomst** i form av en fullverdig «kjørevei» for en sterkt ønsket fremtidig utnyttelse av eiendommene som boligeiendommer. Dette er gitt oss i arv til boligutbygging. En utbygger kan ikke regulere bort en tinglyst veirett. Det må derfor legges inn en kjørevei til våre tomter innenfor de rammer som kommunen kan akseptere, som vil si en 6.5 meter kjørbar vei.

Karmøy kommune har nylig sendt på høring «Kommuneplanens Samfunnsdel», som forløper til Kommuneplanens arealdel for kommende 10 års periode. Vi har sendt inn forslag om omregulering av våre eiendommer til boligområdet, slik området var helt frem til 2015 da området ble regulert bla til LNFR uten at vi ble gjort kjent med det og derfor uten våre innsigelser. Utkast til ny «Kommuneplan Samfunnsdel» forutsetter en antatt fortetting ved Kopervik, og området nord og øst for planområdet er meget godt egnet for bebyggelse. Vi synes det ikke er passende ved kommunens behandling av plansaken å forskuttere at utfallet av den kommende behandling av kommuneplanen arealdel vil være å opprettholde eiendommene våre som et LNFR-område.

Vi vil som nevnt påpeke at plan og bygningslovens § 11-11 gir klar hjemmel til «*spredd bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse.*» Vi kan derfor ikke se at kommunen kan begrense bruken av vårt areal til landbruksformål etter arealdelen i dagens kommuneplan.

Vi mener reguleringsplanen ikke i tilstrekkelig grad sikrer våre eiendommer rett til kjørevei. Planen må derfor tydeliggjøre bedre adkomst til våre tomter slik at fremtidig utnyttelse av våre eiendommer ikke hindres gjennom denne reguleringsplanen.

- **Planbestemmelsene må endres til fullverdig kjørevei**

Som tidligere nevnt har våre eiendommer tinglyst rett til «kjørevei» En servitutt skal forstås i lys av den samfunnsmessige utviklingen. Det medfører at servituttten må gi rom for en kjørevei etter dagens målestokk. Vi mener de foreslåtte planbestemmelsene blir feil der det kun angis «vei» og ikke «kjørevei». Vi mener derfor at planbestemmelsene § 32 må endres slik at det kommer frem følgende (endringer understreket):

*Veg (V1)*

*§ 32 Felt V1 skal nyttes til kjøreveg for rettighetshavere.*

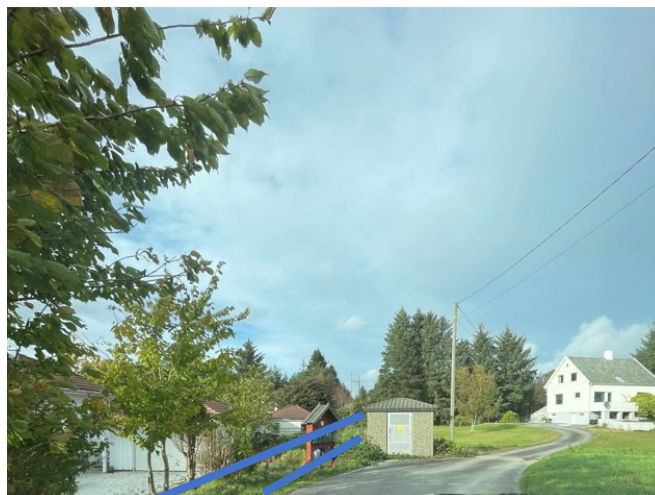
På plankartet må det tilsvarende tegnes inn «fullverdig kjørevei» i istedenfor «Vei».

Vi oppfatter kommunens fremstilling knyttet til at kjøreveien vår også angis som «LNFR» er positivt for oss som eiere, og er ikke ment som en begrensning i veiformålet, blant annet i forhold til at veien kan brukes til motorgående kjøretøy før det er etablert en ferdig utbygget kjørevei (eks ATV/ 4-hjulinger).

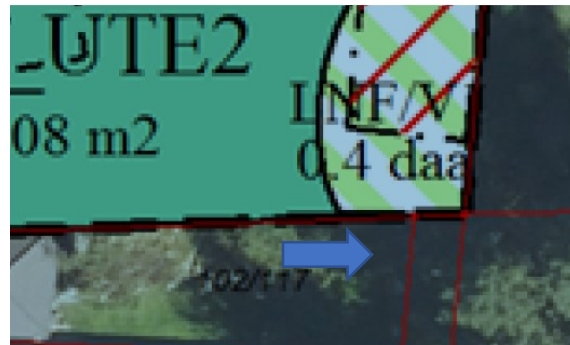
- **Kjøreveitrase må inntegnes i full bredde**

Den Kjørevei som er inntegnet nå er utvidet i forhold til tidligere forslag. Vi mener det må inntegnes en kjørevei i full bredde iht dagens krav fra eksisterende vei og frem til nordøstsiden av den regulerte tomten.

Dersom det det resterende av kjøreveibredden skal tegnes inn på vår eiendom nord for Klovstein, må det samtidig tegnes inn kjøreveibredde iht kommunens krav også på bnr 23 frem til Klovstein, slik at det i plankart for plan 3049 blir inntegnet full kjørevei fra dagens etablerte kjørevei (markert med blått):



Inntegnet trase må tegnes inn uten knekk på veitraseen, se eksempelvis område ved Klovstein over bnr. 117:



- **Offentlig veg**

Veien frem til sydsiden av plan 3049 er en offentlig vei. Bilde nedenfor viser dagens offentlige vei frem til planområdet 3049:



Vi synes det er positivt at utbygger i planbestemmelsene § 35 angir at kjøreveien gjennom Bygnes Hageby plan 3049 mot nord skal være offentlig:

*Kjøreveg (o\_KV1)*

*§ 34 Felt o\_KVI skal nyttes til kjøreveg.*

*§ 35 Kjøreveg er offentlig.*

Etter vårt syn vil det være påregnelig og naturlig at en fremtidig regulering nord og øst for plan 3049 benytter denne offentlige veien på plan 3049 som en adkomstvei for en utbygging på nord- og østsiden av området som nå reguleres.

Parkeringsområdet ved den offentlige veien må ikke hindre en fortsatt vei gjennom plan 3049 ved en fremtidig regulering i nord og øst for plan 3049.

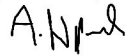
Vi mener derfor det bør legges inn en ny setning i Planbestemmelsens § 35 for eksempel på denne måten:

*§ 35 Kjøreveg o\_KVI er offentlig. Ved en eventuell fremtidig utbygging av boligområde mot nord og øst for plan 3049 skal den offentlige kjøreveien o\_KV1 kunne benyttes som kjørevei til disse eiendommene.*

Vi fastholder at forslaget til plan må bearbejdes ytterligere i samsvar med våre tidligere innlegg og ovenstående synspunkter. Vi kan ikke akseptere at det etableres en reguleringsplan som ikke i tilstrekkelig grad tydeliggjør vår utnyttelse av våre eiendommer. Utbygger har ikke en rett til å regulere bort en privat kjørevei, og det må settes av stort nok

areal, slik at det i henhold til reguleringsplanen, kan etableres kjørevei til våre tomter i henhold til dagens standard

For eiere av  
gnr. 102, bnr. 7, 46, 20 og 47



Agnes B. Nygaard