

Omega 365 Protek AS, Norevegen 17, 5542 Karmsund

Viser til mottatt brev datert 03.06. 2026 vedr. reguleringsendring for Detaljplan for 199/ 165 med fleire- Hyttefelt Grunnavåg – Halsnøy (PlanID 4617_20120027)

Me vil på det sterkeste gå i mot – Søknad om Reguleringsendring etter forenkla prosess for Detaljplan for 199/ 165 m/ fleire – Hyttefelt Grunnavåg – Halsnøy.

Me bestrider på det sterkeste at denne søknaden høyrer heime under reguleringsendringer etter forenkla prosess.

Omega Areal på vegne av Øybygg AS skriv:

Hovedformålet med planendringa er å regulere eksisterende gangveg til permanent kjøreveg. I anleggsperioden blei det gitt løyve til bruk av anleggsvei fram til tomtene i hyttefeltet. Vegen er etablert og i bruk og planendringa inneber ei formalisering av eksisterende situasjon. Det er i gjeldende reguleringsplan regulert ein litt smalere felles gangveg med bredde 1,5 meter i denne traseen, men ein søker nå om å få omgjere denne til felles kjøreveg med bredde ca. 3 meter.

Me vil herved gjera Omega Areal, samt Kvinnherad Kommune oppmerksom på at situasjonen fysisk i Øybygg AS sitt hyttefelt i Grunnavåg IKKJE er endra. Den ulovlege (ikkje omsøkte) anleggsveien slik den vart etablert i 2012, ligg der fortsatt uten noko form for endringer. Veien er ulovlig bygd, derom ingen tvil, då Øybygg AS, samt to tomte kjøpere fekk overtredelsesgebyr på henholdsvis kr. 38000,- og tomtekjøpere kr. 5000,- kvar.

Etter dette prøvde Øybygg AS å gjere den ulovlig anleggsvegen om til permanent kjøreveg ved å fremja saka som – Detaljplan endring for 199/164, 199/ 170, 199/ 171, 199/ 172- hyttefelt Grunnavåg – Halsnøy – Øybygg AS i Kommunestyre møte den 18.06. 2015 – PS 2015/ 41.

Reguleringsplanen godkjent 19.06. 2008 for området som Øybygg AS seinare kjøpte, innholdt 7 tomter med tilkomst – GANGSTI – midt i feltet rett på terreng frå FV 500 og austover (særs bratt tilkomst) i søknad om endring i Detaljplan, ynskjer Øybygg AS å flytte trasè for tilkomst til hyttene fra midten av feltet deira til nordre kant som er grensa mot 199/7 (oss) der dei allerede har etablert anleggsveien ulovleg. I tillegg ynskjer Øybygg AS å gjera denne til permanent lovleg kjørevei !!!

Kommunestyret vedtok i møte den 18.06. 2015 – PS 2015/41 som følger :

Kvinnherad Kommunestyre godkjenner med heimel i plan og byggingelova § 12- 12 at forslag til detaljreguleringsplan endring for 199/165,170 , 171, 172 – hyttefelt Grunnavåg –

Halsnøy, siste revidert den 24.01. 2014 blir godkjent under føresetnad at ein gjer følgjande forandring :

1. Frisiktsone skal reviderast til 6x 135 meter i både kart og føresegner.
2. Området til miljøstasjonen skal flyttast ut av frisiktsone.
3. Under pkt. § 7. 1.1 i føresegnene skal endrast til : Avkjørsla og frisiktsoner skal vera opparbeid i samsvar med føresegnene før det vart gjeve igangsettingsløyve for fritidsbustader.
4. § 4.1.1 skal endrast til : Etter at byggjetiltak er gjennomførte og seinast 5 år etter planen er godkjent, skal synlege inngrep som vegskråningar tilpassas, tilplantast, samt sikrast med nødvendig rekkverk og gjerde.
5. Frå f_V3 skal felleskjøreveg f_V1 omgjerast til fellesgangvei med ei maksimal bredde 1,5 meter.
6. Det skal opprettas teit nytt underpunkt i føresegnene : § 4.3 OMRÅDET FOR GANGVEG ER FELLES FOR HYTTETOMTENE (4,5,6,7)
7. Det skal opprettas teit nytt underpunkt § 4.3.1 i føresegnene: bruk av gangvegen som kjøreveg vert tillate i anleggsperioden.
8. Det skal opprettast eit nytt punkt i føresegnene : § 8 Rekkjefølgekrav med nytt underpunkt : § 8.1 Anleggsperioden blir tidfesta inntil siste fritidseigedom (hytte 6 og 7) er bygd, men seinast maksimalt 3 år etter at reguleringsplanen er godkjent.

Konklusjon :

Kommunestyre opprettheld GANGSTI som tilkomst til hyttene slik reguleringsplanen fra 2008 seier, men TRASSEEN for GANGSTI er godkjent flytta mot nord i grensa til 199/7 (oss)

Gjeld punkt 4 : Her er det gitt ein tidsbegrensing på inntil 5 år etter at planen er godkjent, skal synlege inngrep som vegskråningar tilpassas, tilplantast, samt sikrast med nødvendig rekkverk og gjerde. **INGENTING AV DETTE ER UTFØRT**. Det einaste som er utført er jordslåing av den enorme fyllingssida mot 199/ 7 (oss) der det i dag veks villniss.

Gjeld punkt 5 : . Frå f_V3 skal felleskjøreveg f_V1 omgjerast til felles gangvei med ei maksimal bredde 1,5 meter. **HER HAR ØYBYGG AS OG KVINNHERAD KOMMUNE VED ADMINISTRASJONEN TOTALT IGNORERT VEDTAKET FRÅ KOMMUNESTYRET.**

INGENTING ER ENDRA ELLER UTFØRT. Den midlertidige anleggsvegen ligg der i dag slik den vart etablert i 2012.

Videre viser me til mottatt – Søknad med planomtale frå Omega 365 Protek AS – Forslagstillar Øybygg AS v/ Bjørn Ove Sjo.

I punkt 4.3 – Opparbeiding – VEG

Tilkomst vegen er bratt, med det brattast partiet på om lag 27 % stigning på strekket mellom dei to krappe svingane i nord. Fritidsbustadene er likevel i hovudsak i bruk i sommerhalvåret, når kjøreforholda normalt er gode. (sitat slutt)

Dette partiet som ovenfor beskrevet, det brattaste partiet på omlag 27% stigning på strekket mellom dei to krappe svingane i nord, er lagt heilt ut i grensa til 199/7 (oss)

Ved ei eventuell utforkjøring her, vil kjøretøyet havne rett inn i hytteveggen vår eller på terrassen der våre gjester oppheld seg ofte. Vil òg legge til at born leikar i området rundt hytta vår. Ved ei ulykke som nevnt her, vil denne få ein dødeleg utgang. Dette ser me svært alvorleg på. Avstand mellom anleggsvegen som ligg heilt i grensa mot oss er omtrent 10 – 15 meter til hytteveggen. Fallhøgda ved ei evt. utfor kjøring er ca. 10 – 15 meter. Omega 365 AS har ikkje opplyst eller bevisst ignorert kor høgt det er frå anleggsvegen ned til hytteveggen vår.

Sikkerheten på vår eigedom er ikkje ivaretatt.

Når det gjeld stigningen på 27 % på vegen mellom dei to svingene som beskrevet i - I punkt 4.3 – Opparbeiding – VEG, langt utenfor alle vegnormer, og kan derfor ikkje godkjennast. Veg til fritidsbustader iht. forskrifter for denne type veg er en max stigning på 8 – 10 %. Her søkes det om godkjenning av veg med over dobbelt så stor stigning. Dette kan sjølvsagt ikkje godkjennast av nokon.

Omega 365 AS opplyser at søknaden gjeld permanent kjøreveg til 4 hytter, dette stemmer ikkje. Det står i dag to hytter i området, samt to uferdige tomter oppe på sørlig platå. I kommunestyre vedtaket den 18. 06 2015 punkt 4 er det satt 5 års tidsfrist for gjennomføring av byggetiltak. Fristen for ferdigstilling av byggetiltak ved bruk av vegen som anleggsvei gjekk ut 18.06. 2020.

Øybygg AS har ikkje nytta denne perioden til sin egen fordel. Dette var hans valg.

Den faktiske situasjonen er at denne «anleggsveien» er bygd svært høgt opp i terrenget på lausmasser og ber preg av å være eit provisorium, og holder ikkje standard for tunge kjøretøy.

I tillegg utløyser kjøring på veien stor risiko for oss som naboer, og for dei som faktisk skal kjøre på denne ekstremt bratte vegen.

Anleggsveien ligg åpen for kjøring i dag. Me har sett ved fleire høve at folk har prøvd å kjøre opp, men har måtte gi tapt og rygge tilbake nedover. Me kan også opplyse at hytte nr. 4 har vore brukt som utleige objekt der utenlandske turister har leigt denne. Så det stemmer ikkje at det er bare kjente folk som nytte hyttene.

Punkt 4.4 - Vurdering av risiko og sårbarheit.

Plan – Byggningslova § 4-3 set krav til vurdering av risiko og sårbarhetsforhold i samband med utarbeiding av reguleringsplaner. I denne saka er det ikkje utarbeid ei fullstendig ROS-analyse, då saka gjeld ei avgrensa reguleringsendring etter forenkla prosess. Risiko og sårbarhetshorhold er likevel vurderte med utgangspunkt i Kvinnherad Kommune si sjekk liste for farekategorier, slik denne går fram av kommunen sine vedtekne akseptkriterium og metode for ROS- analyse.

Føremålet med vurderinga er å avklare om planendringa kan medføre nye eller endra risiko- og sårbarhetsforhold, eller om oppdatert kunnskapsgrunnlag tilseier at tidligare vurderinger bør supplerast.

Kommentar :

Me vil hevda i høgste grad at detaljendring frå gangsti (1,5m.) til kjørevei (3 m.) utløyser ny ROS- analyse !

Viser til døme på fare kategorier som er aktuelle ved arealplanlegging i kvinnherad. Under menneske og verksemdbaserte farer, er det nemt ulykker med transportmiddel :
Trafikkulykker

Denne faren er i høgste grad tilstades, som allerede nevnt er anleggeveien bygd provisorisk på lausmasser lagt heilt i grensa til 199/7 (oss) der terrenget går rett ned frå veikanten. (10- 15 m.) **Kjøring på veien som har 27 % stigning utgjer i seg sjølve ein stor fare for bilførarar og andre som befinner seg i området.**

Sårbare objekt står som eit punkt som skal vurderast.

Som nabo har me krav på trygghet og sikkerhet på vår eigen eigedom.

Me går på det sterkast i mot Omega 365 AS sin påstand om at planendringa vert vurdert til å ikkje medføre vesentlege negative konsekvenser for trafikk tryggleiken.

Punkt 5. Medverknad

Me bestrider at denne saka kan behandlast etter – forenkla prosess.

Punkt 6.

Under punkt 6 er det opprømsa tre punkt som er kriterier for å bli behandla etter forenkla prosess. Ingen av desse punkta vert oppfylt, derfor er det ikkje grunnlag for å behandle dette som ein forenkla prosess uten søknadsplikt.

Omega 365 AS påstår at planendringa ikkje endrar hovedføremålet i planen, men gjeld ei avklaring og justering av tilkomstløyisinga. På denne bakgrunn er det vurdert at endringa ikkje går ut over hoveddrammene i reguleringsplanen.

Kommentar - Me tilbakeviser dette utsagnet - Formålet med å lage reguleringsplaner er å finne dei beste løyisingane for det aktuelle arealet ein har til rådighet. For dette området

brukte tidligere eigar entrepernør Magne Thormodseter og konsulent Øystein Tufteland 8 år på å lage reguleringsplan som vart godkjent i 2008.

Me hadde samtaler med Tufteland, og det vart stilt spørsmål om kvifor det ikkje vart laga kjøreveg i reguleringsplanen. Øystein Tufteland sa då at det ikkje var mulig å få dette til på grunn av at terrenget var for bratt.

Området vart kjøpt av Øybygg AS med ein gjeldande reguleringsplan (2008) med tilkomst – GANGSTI – Dette her heile tida vert forutsetningen for utbygging av feltet.

Me vil påstå at veien i seg sjølv er eit større tiltak enn alle hyttene til saman, og utløyser full søknadsplikt.

Minner om at søknad om kjørevei har tidligere vert behandla av kommune og Statsforvalter, og refererer til vedtak i kommunestyret den 18.06. 2015.

Me opplever at Omega 365 AS og Øybygg AS bagatelliserer og minimere omfanget ein oppgradering frå gangsti til kjørevei vil gje. Dei refererer til allereie etablert vei innanfor eksisterende planområdet. Då meiner dei den ulovlege anleggsveien som skulle vore fjerna for mange år siden, refererer nok ein gong til kommunestyrevedtak av 18.06. 2015.

Boten for lovbruddet er betalt, men gjer ikkje anleggsveien lovleg av den grunn.

Me oppmodar Øybygg AS v/ Bjørn Ove Sjo om å innretta seg etter gjeldande reguleringsplan, og kommunestyrevedtak 18.06. 2015.

Helsing tilstøytande nabo i nord 199/7

Lilly Irene Koløy Sjo

Geir Inge Sjo

Vedlegg : 2 foto frå området til Øybygg AS