

Karmøy kommune
v/ Byggesaks avd.

Haugesund 07.06.2022

**Søknad om rammetillatelse.
Tilbygg, garasje og fasadeendring av bolig.
Skarhaugvegen 10. 5545 Vormedal. Gnr. / Bnr. 147 / 148.**

Tiltakshaver og eier:
Tommy Heggernes

Eiendom
Eiendommen er underlagt Kommuneplanens arealdel - Kommuneplan 2014-2023, og er regulert til boligbebyggelse.

Beskrivelse av tiltaket

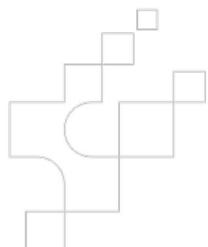
Dette er en eksisterende bolig bygget på 60-tallet hvor eier ønsker en oppgradering av boligen. Det søkes om tilbygg og garasje mot sør. Tilbygget vil utvide eiers eksisterende stue samt tilrettelegge for soverom i underetasjen. Tiltakshaver ønsker generell rehabilitering for hele boligen. For å samsvare arkitektonisk med tilbygg og garasje, vil vinduer, tak og kledning på eksisterende bolig utskiftes. Etter endringen vil boligen fremstå moderne med sort vertikal kledning i tre, men med naturlig trefarget vinduer og dører for å bryte opp med det sorte. Garasjen vil være frittstående.

Arealer

Utnyttelse tomt

Tomtens areal er 1,034m², med bebygd areal på totalt 191 m². Den totale utnyttelsen før tilbygg og garasje er da **18%**.

Arealet på tilbygg er 36m² og arealet på garasje er 31m². Den endelige utnyttelsen etter tilbygg og garasje er da på **24%**.



Merknader

Det forekommer merknad fra nabo Anna Hollekim Skarhaugvegen 13. 147/155. Rune Hollekim har sendt merkanden på vegne av Anna Hollekim. 19.mai 2022:

19.05.2022

VIKANES BUNGUM Arkitekter as

Att: Lisa S. Jensen

Vedr. melding om nabovarsel for Skarhaugvegen 10.

Viser til tilsendt nabovarsel for Skarhaugvegen 10, 5545 Vormedal, Gnr. 147 Bnr 148, sendt til Anna Hollekim, Skarhaugvegen 13, 5545 Vormedal.

Nabovarsel er datert 28.04.22, og sendt som vanlig post, og ble hentet av Anna Hollekim i hennes postboks den 16.05.22, dvs. etter at fristen var gått ut.

Dette ble undertegnede som er hennes sønn gjort kjent med den 17.05.22 av Anna Hollekim, som bad om at det straks ble sendt inn protest på tilsendt nabovarsel.

Tok derfor kontakt med dere som ansvarlig søker, og gjorde dere oppmerksomme på at nabovarselet var sendt til en 92 år gammel dame, og at det ikke var sendt rekommandert, og at hun ikke brukte digital postkasse. Fikk da utsatt frist, og sender som avtalt inn merknader/protest på tilsendt nabovarsel på vegne av Anna Hollekim.

Kan nevne at i «Melding for nabovarsel» som er sendt fra dere, står følgende tekst «Du har mottatt nabovarsel fordi JENSEN LISA STRØMFORS har planer om å bygge eller gjøre endringer i nærheten av følgende eiendom Skarhaugvegen 13, gårdsnr. 147, bruksnr. 155», som er min mors eiendom. Det kunne ut fra brevet fra dere se ut som om eiendommen hadde fått ny eier.

Kan heller ikke se at en søker om dispensasjon for byggene, der garasjen og tilbygget klart kommer i konflikt med Vegloven, reglene for kommunal veg der 15 meter evt. 10 meter grensen gjelder.

Merknader til byggeplanen:

1. Trafikale forhold – utbygging kan føre til farlige trafikksituasjoner.

1. Skarhaugvegen 10 ligger i et velregulert byggefelt opparbeidet tidlig på 60 tallet. Omsøkt eiendom ligger som hus nummer 5 i en linje i linje fra Vormedalsvegen. Eiendommen ligger på toppen av en lang bratt bakke, som ender i en nesten 90 graders venstresving.

Opp gjennom årene har det vært noen kollisjoner, og noen nesten kollisjoner mellom kjøretøy i omtalt sving. Dette har da spesielt skjedd på vinterstid når veien i den bratte bakken har vært glatt, og bilistene har måttet kjøre med forholdsvis høy hastighet for å komme seg opp bakken og rundt svingen, og en del av sjåførenes konsentrasjon går til å unngå å begynne å spinne eller få sladd på kjøretøyet når en nærmer seg toppen av bakken.

Med huset i Skarhaugvegen 10 sin nåværende plassering, har en da hatt en viss kontroll med fotgjengere, syklistene og kjøretøy som kom ovenfra og skulle ned omtalt bakke, og ikke minst de som kommer ovenfra har sett kjøretøyene som er på vei opp bakken og har da kunnet stoppe slik at disse kommer seg uhindret gjennom venstresvingen.

Som en ser på tilsendte tegning, er garasjen plassert på østsiden av huset. Tidligere eier ville bygge garasje på sørsiden av huset, men fikk da klar beskjed fra den gang Teknisk etat Karmøy kommune, at han ikke trengte å søke om det, da det ville bli avslått ut fra trafikale hensyn. Derfor ble garasjen plassert der den i dag ligger.

Med omsøkt tilbygg og garasje, vil det trafikale bilde bli et helt annet, og faren for ulykker på vinterstid med glatt veibane, vil bli langt større.

Eiendommen er etter det jeg har fått opplyst uregulert, og en antar derfor at det er avstanden i Vegloven som gjelder, dvs. at en byggegrensen er 15 meter fra midten av veien. Om det er den forannevnte grense eller grensen i gjeldene kommuneplan som gjelder, som da er 10 meter, må saksbehandler i kommunen vurdere, men i begge tilfellene kommer både garasje og tilbygg i konflikt med reglene som gjelder.

Saksbehandler i kommunen bør selv foreta en befaring for å se på stigningen i nevnte bakke, og se på de trafikale forholdene.

Ut fra det ovennevnte protesterer det på tiltakene som er omsøkt, og en ønsker da ingen utbygging mot sør som kan hindre siktforholdene i nevnte sving, og viser da til at garasjen som nå er på eiendommen er plassert der den nå er t fra de trafikale forholdene.

2. Utbyggingen som omsøkt vil og ta utsikten fra Skarhaugvegen 13, som har fri og fin utsikt slik eiendommen i Skarhaugvegen 10 er i dag. Ved å plassere tilbygg og garasje slik tilsendte tegninger viser, vil beboer i Skarhaugvegen miste mye utsikt fra stuen og vestover, og ut fra den reguleringen og byggelinjene som var da tomten ble kjøpt, var dette som nå er søkt om, helt utenkelig.

Som kartet viser, ha eieren av Skarhaugvegen 10, et stort tomteareal på vestsiden av huset, og har han behov for å bygge ut, har han meget god mulighet til å la bygningskroppen gå mot vest. Har han behov for garasje, kan den også plasseres på vestsiden av huset.

Da vil den trafikale situasjonen bli uforandret, og en vil heller ikke forringe naboeiendommens utsikt.

For at kommunen i dette tilfellet skal kunne innvilge dispensasjon, må vurderingen til kommunen være at fordelene må være større enn ulempene.

Det kan vi i dette tilfelle ikke se at det er. Her er det en eiendom som kan utbygges mot vest, der en har så mye tilgjengelig areal at en ikke trenger å søke dispensasjon for å få ønsket arealutbygging.

Har forståelse for søkers behov for mer areal, men ber om at utbyggingen skjer uten at det skjer til ulempe for andre i nabolaget, og at en får en vesentlig endring og forverring av det trafikale bilde.

For Anna Hollekim

Rune T. Hollekim

Svar på merknad:

1. Krav til søknad om dispensasjon

Vi kan ikke se at det er krav til søknad om dispensasjon da alle sider ved tiltaket ikke avviker fra etablert praksis innenfor nærområdet. Kommuneplanens krav om byggegrense på 10 meter kan ikke gjøres gjeldende i dette tilfellet. Vi vil i etterfølgende punkter redegjøre nærmere for disse forhold.

2. Trafikale forhold

De eventuelle og uokumenterte mangler vedrørende trafikale forhold i saken er uvedkommende da oppføring og plassering av garasje ikke endrer disse forhold.

Vi ser heller ikke at utformingen av vegen er mer krevende utført enn ved andre veger i lignende byggefelt.



Fig 1.

3. Byggegrense mot vei

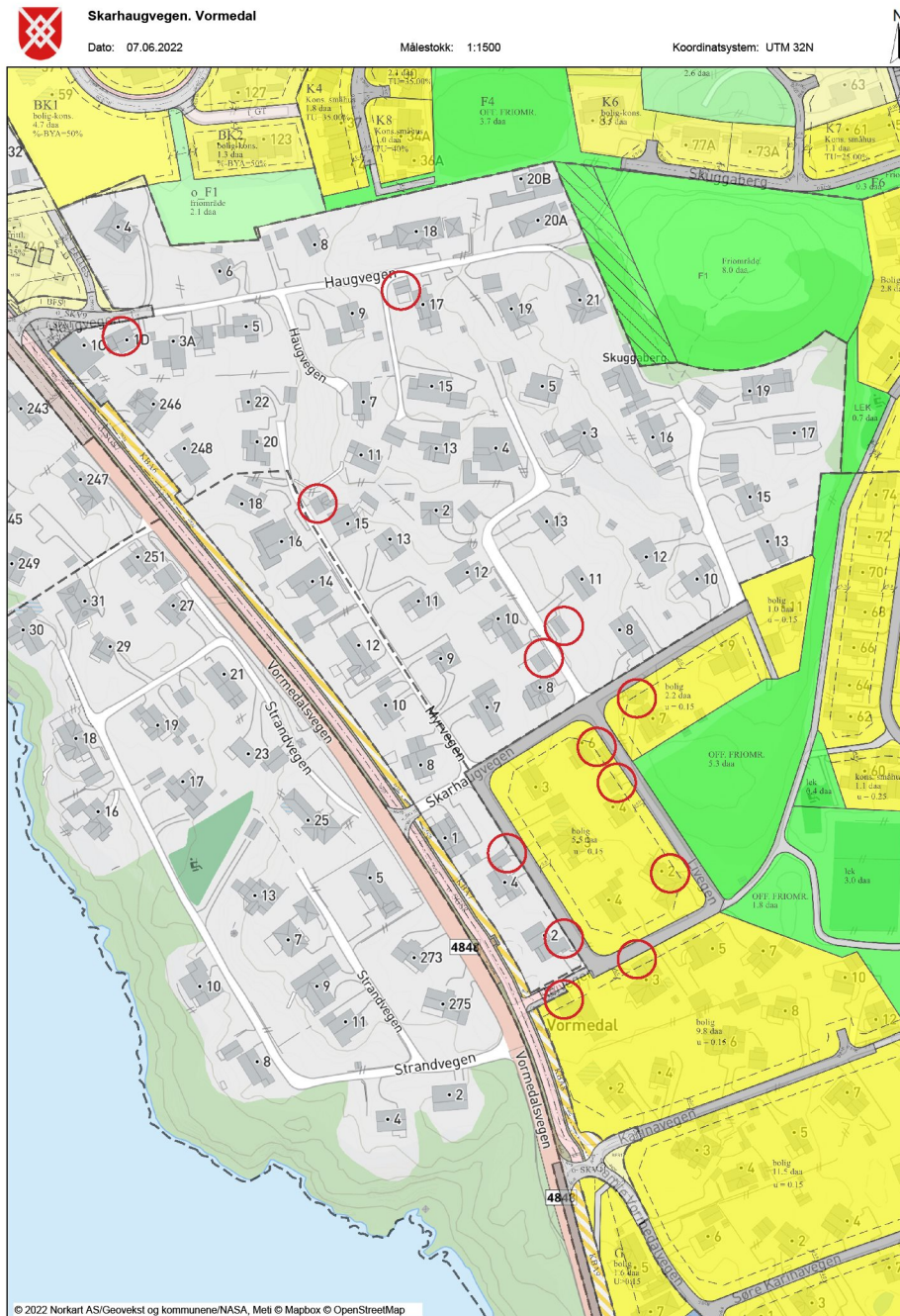


Fig 2.

Krav i kommuneplanen § 5.10 tilsier byggegrense på 10 meter. Dette er i hovedsak med tanke på selve boligen. Som der framgår av kartutsnitt over er mer eller mindre all bebyggelse i dette uregulerte feltet nærmere enn 10 meter fra vei, men kommunen kan vurdere forholdene fra

sak til sak. Vi har på kart over markert for 7 eiendommer som ligger med garasje nærmere enn 4 meter, og i tilliggende regulert område markert 6 eiendommer som ligger med garasje nærmere enn 4 meter. Det er med andre ord en presedens for unntak i den grad at regelverket må betraktes som ikke lenger juridisk gjeldende. Av samme grunn er det heller ikke søkt om dispensasjon.

4. Siktforhold i sving

Siktforhold mot sving er ikke påvirket av omsøkt garasjens plassering.

5. Utsikten fra Skarhaugvegen 13

Klagers eiendom har sin sokkeletasje ca. 4,0 meter over garasjeplassering basert på terrengprofil fra kommunekart.com. Det er nærliggende å anta at frykten for tap av utsikt er ubegrunnet. Tar en i betraktning den begrensede sektoren som omsøkt garasje utgjør framstår dette enda mer ubegrunnet.

Dog eier ikke naboer utsikt over annen nabos grunn, slik at klage ikke kan tas til følge.

6. Garasjens plassering / alternativ plassering

Det er ikke ønskelig for søker å plassere omsøkt garasje på et sted som ikke er i nærheten til boligens inngang. En slik løsning vil kreve en ny innkjøring, og frata muligheten for å etablere en framtidig universelt utformet rute mellom garasje og inngang.

Tiltakshaver finner det helt urimelig at en plassering av omsøkt garasje skal dikteres av nabos tilsynelatende, uberettiget engstelse for tap av utsikt.

Konklusjon

I kommuneplanen gir følgende føringer for plassering av garasje:

5. Bestemmelser om byggegrenser, utbyggingsvolum med mer (§11-9 nr.5)

5.15 Bestemmelser knyttet til utforming av garasjer og uthus.

a. Disse bestemmelser erstatter bestemmelser om utforming av garasjer gitt i tidligere godkjente reguleringsplaner.

b. Garasje og uthus skal tilpasses bebyggelsen på eiendommen med hensyn til utforming og materialvalg. Garasjer og uthus skal ha en enkel utforming uten takark, takoppløft, karnapp eller lignende.

c. Garasjer og uthus kan ikke inneholde rom for varig opphold.

d. Plasseres garasje eller uthus nærmere nabogrense enn 4 meter, kan mønehøyden ikke overstige 5 meter. Høyde måles som i tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven.

Garasjen er utformet og tilpasset med det samme arkitektoniske uttrykket som bolig og tilbygg. Mønehøyden er 3,25 meter og overstiger ikke 5 meter. Se fig 2.

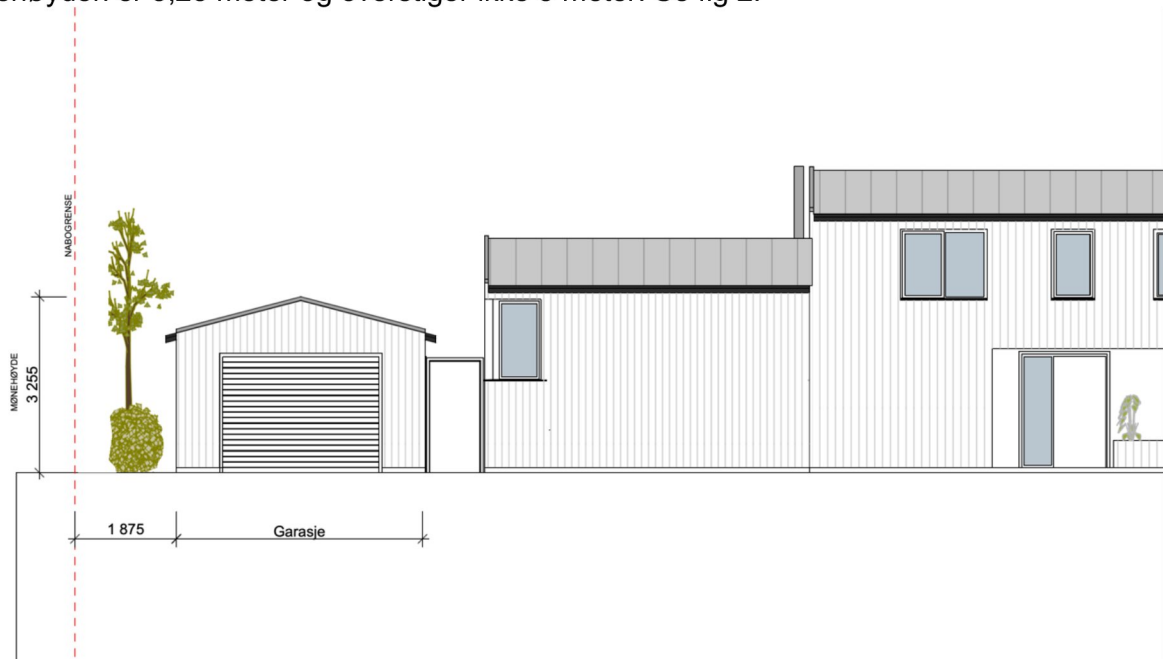


Fig 3.

Vi ser derfor at garasjen er oppført innenfor de rammer gitt i kommuneplanens bestemmelser.

Med vennlig hilsen
VIKANES BUNGUM Arkitekter AS



.....
Lisa S. Jensen