

Karmøy kommune

16.10.22

Redegjørelse og kommentarer vedrørende nabomerknader

I forbindelse med søknad på gnr.85 bnr. 4, 34, 35, 58, 64, 21,141 og 152, har vi mottatt en rekke merknader fra naboer.

Det er varslet, sammenføring og fradelinger av eiendommer, rivning av bygg, ny tilkomst, grunnarbeid og oppføring av 6 boliger med tilhørende anlegg.

Vi har gjennomgått merknader og har følgende redegjørelser og kommentarer til disse.

Merknad fra gnr 85, bnr 208:

-Nabo uttrykker bekymring for plassering og utforming av avfalls plass. I forhold til lukt, skadedyr og brann.

-I tillegg påpeker nabo frisisiktsone ved ny avkjørsel som vil berøre nabos eiendom.

Svar:

-Det er utarbeidet og prosjektert et lukket renovasjonsanlegg, som er trukket 2-3 meter fra eiendomsgrense mot 85/208. Dette vil ivareta de utfordringer som nabo er bekymret for, og plasseringen er ytterligere justert bort fra grensen i forhold til illustrasjoner til tidligere reguleringsforslag. Branniltak vil ivaretas og vannslange vil være tilgjengelig i forbindelse med renovasjonsanlegget. Alternativ plassering er vurdert, og det er konkludert med at omsøkt løsning er den beste mht. henting av renovasjon og kasting.

-Det er visualisert tiltaket og løsning for avkjørsel, og tiltakshaver er blitt enige med nabo forbindelse med dette tiltaket.

Det er inngått avtale med nabo vedrørende dette og andre forhold

Merknad fra gnr.85, bnr.110

-Reguleringsplan: spørsmål om forhold til denne.

Svar:

-Det presiseres at det omsøkt tiltaket omsøkes på eksisterende reguleringsplan og at de forhold som ble søkt omregulert ikke lenger er en del av saken. Samtidig er avtaler som tidligere er inngått er tenkt videreført i ny byggesak, slik at byggesaken i hovedsak er sammenfallende med tidligere reguleringsforslag. Gjeldende regulering gir åpning for å bygge det som er visualisert uten krav om omfattende dispensasjoner. Tiltak som krever dispensasjon er varslet og vil bli omsøkt med dispensasjon. Endringer i forhold til reguleringsplanforslag er at bebyggelsen i nord er justert noe, samt at området mellom 110 og 49 ikke lenger blir definert som gatetun. Hele området er regulert til bolig, og detaljene fra detaljreguleringsforslaget ønskes opprettholdt.

Veg mellom 85/49 og 85/110:

Det er ikke påtenkt tiltak her. Denne ligger på gnr. 49, og inngår ikke i byggesak. En eventuell bom vil kunne plasseres gjennom privatrettslig avtale mellom eierer og brukere. Det omsøkte prosjektet skal ikke nytte denne vegen utover de avtaler som er gjort privatrettslig, da den er for bratt. Ny adkomst blir etablert lenger sør.

Merknad fra gnr.85, bnr.140

Utbygger må sikre at det ikke skjer utrasing mot nabogrense, og nytt solid gjerde mot tomtegrense må bekostes av utbygger i henhold til gode hms /sikringstiltak.

Svar:

Det prosjekteres og utføres sikring og forstøtning opp mot denne eiendommen, både under bygging og ved ferdigstilling, med betongmur i skjæring og flettverksgjerde på topp av skrent.

Det er inngått avtale og innhentet erklæring fra nabo vedrørende dette forhold

Merknad fra gnr.85, bnr.126

Hva skjer med mur i nabogrense? Hva vil settes opp som stengsel/barnesikring? Hva blir gjort for å skjerme for innsyn?

Svar:

Det prosjekteres og utføres sikring for å unngå belastning på eksisterende mur, eksisterende mur må repareres og forsterkes av tiltakshaver om denne er på tiltakshavers eiendom. Det vil etableres flettverksgjerde i eiendomsgrense for sikring, og beplantes for å begrense innsyn.

Merknad fra gnr.85, bnr.45

Påpeker at solforhold vil bli vesentlig dårligere, at vi mister all sol på sørsiden av eiendommen. Dette vil i stor grad forringe vår bokvalitet, da alle terrasser er plassert på sørsiden av huset. I tillegg til dette vil tiltaket føre til vesentlig økt innsyn, som igjen fører til stor sjenanse.

Svar:

Bebyggelsen er prosjektert innenfor gjeldende regulering og mer enn 4-6meter fra eiendomsgrense, og dermed vil tiltaket kunne vært forutsatt ved planlegging og etablering av eiendom 45. Det er allikevel gjort tiltak for å begrense ulemper for nabo. Alle byggene er trukket lenger fra nabogrense enn plan og bygningsloven tilsier, og er dempet maksimalt i høyde. Sol og skyggeskjema viser at selv sørsiden av boligen på 45 vil ha tilstrekkelig sol i henhold til føringer.

Etter dialog med nabo er byggene er også sammenstilt og trukket så langt øst og sør som situasjonen tillater, samt at takform er endret for å gi minimal skyggepåvirkning.

I tillegg er oppholdsrom på nye boliger lagt i 1.etasje slik at innsyn blir marginalisert. Det påpekes at eiendom 45 har etablert hekk langs eiendomsgrensen som hindrer innsyn. Denne var på befaringsflere meter høy, og vil effektivt hindre innsyn, samt skyggelegge egen hage.

Eksisterende eiendommer her er relativt små og smale, og en ny eiendomstruktur gir muligheter til å optimalisere bebyggelsen og ivareta krav til nye boligbygg.

All nybygging på 85/35 vil uansett gi de kommenterte uønska forhold som nabo påpeker. Men det er her søkt å begrense de uheldige konsekvensene.

Vi viser også at ca. 90% av nabos eiendom ikke er påvirket av skygge eller innsyn fra prosjektert tiltak, samt at tiltaket ikke tar utsikt fra nabobebyggelse. De prosjekterte boligene søker å forholde seg til området i typologi og skala, som erstatning til de boliger som søkes revet, samt opprettholde en ønsket utnyttelse i et sentrumsnært strøk.

Vennlig hilsen

ARKITEKTKONTORET
Jan Ove Bjørheim SIV.ARK MNAL