

Boligpartner AS
Avd. Haugesund
Stølsmyr 20
5542 Karmsund

Torvastad 17.03.2021

kopi
Karmøy kommune
Statsråd Vinjesgt 25
4250 Kopervik

Merknader til byggeplaner på eiendom 141/234, 4260 Torvastad.

1. Manglende tinglyst bruksrett av vei til eiendommer.
 2. Situasjonsskarter med inntegnet ny veitrase.
 3. Omlegging av veitrase.
 4. Brannkomme.
 5. Mangler ved situasjonsskart i forhold til nærliggende eiendommer.
 6. Antall utkjøringsløyver fra planlagt eiendom til fylkesveg.
 7. Gesimshøyde, møne høyde og Lys og Solforhold i forhold til nærliggende eiendommer.
 8. Veiretter gjennom eiendom 141/20
-
1. Det ble lovet helt tilbake fra 2005 tinglyst veirett av daværende eier Ingrid Lillesund ved Svein Lillesund som da forvaltet eiendommen hennes. Dette ble igjen lovet av arving Svein Lillesund ved flere anledninger, men skulle i alle fall ordnes ved salg av eiendommen. Dette er ikke blitt ordnet.
Vi som eiere av gnr/bnr 141/176 og 141/177 har pr telefon samtale med Bolig Partner Haugesund ved Antonie Pettersen gjort henne oppmerksom på dette og hun har lovet å fikse opp. Derfor litt merkelig at vi får nabovarsel før dette er fikset. Forventer at dette er ordnet opp i før tillatelse til tiltak blir gitt.
 2. Vi har allerede en smal og kronglet vei opp til våre eiendommer, når det nå varsles byggeplaner på nabo eiendom ser vi at plassering av vei forbi og gjennom 141/234 kan skape en del uoversiktlige og farlige situasjoner og samtidig gjøre det problematisk for oss naboer å komme inn til våre eiendommer med brannbil, større lastebiler, bil med større tilhengere. Det vil være svært uheldig å ha to 45graders svinger som overlapper hverandre. Lovverket sier.

Tek 17 §11-17 Tilrettelegging for rednings- og slökkemannskap.

Veiledning til første led:

Som del av prosjekteringen må ansvarlig prosjekterende innhente informasjon fra brannvesenet om dimensjoneringskriterier for adkomstvei og oppstillingsplass for

brannvesenets biler. Kriteriene kan omfatte veiens minste kjørebredde, maksimal stigning, minste frie kjørehøyde, svingradius, akseltrykk mv.

Haugaland brann og iks. Kapittel C. punkt 1. Atkomst

3. Vi naboer er også litt usikre på om nabovarslet tiltak kan frarøve Veilegemet som ble planlagt og anlagt for nærmere 20 år siden. Plassering av veitrase ble i sin tid nøye planlagt i forbindelse med nedlegging av strømkabel og stignings forhold på vei.
4. For ca 20 år siden når planlegging av boligområdet ble gjort, var det fra starten av tenkt 4 stk enebolig tomter på da gnr/bnr 141/115, men som utbygget under prosjektering den gang ble klar over, så utløste boligtomt nr 4, krav om brannkomme i nærliggende omgivelser til tomtene. Se TEK 17 §11-17 E: Vannforsyning.
5. Situasjonsskartet som er levert med som vedlegg til nabovarsling, har feil og mangler. Bygning som står på eiendom 141/20 er ført opp på situasjonsskart som om den er ca 12 meter fra fasade sør hovedplan, til nabogrense 141/234, men den reelle avstand fra fasade hovedplan sør til nabogrense 141/234 er på ca 7,4 meter.
6. I byggeplaner kommer det fram at det nye tiltaket skal ha hoveddel pluss tilleggsdel, pr dags dato er det kun eneboliger uten tilleggsdeler som er bygget i området, dette skyldes begrensninger i antall gitte utkjørings tillatelser til Fylkesvei 840. For eier av eiendom 141/20 som pr dags dato får all trafikk forbi eller retttere sagt gjennom sin eiendom, vil den ekstra utkjøringstillatelsen skape mere trafikkstøy og uro enn hva ønsket. Blir det gitt tillatelse med tilleggsdel, forventer vi naboer at utkjøringstillatelse til fylkesvei blir akseptert statens vegvesen og at eier av 141/20 samtykker til veirett gjennom hans eiendom.
7. Gesims og mønehøyde. Av nabovarsel kommer det frem at nytt tiltak skal plasseres med gulv 1 etg, på kote+22 med en gesimshøyde 6 m og mønehøyde 8,3 m. Eiendom 141/20 har en kote+20 på ferdig gulv hoved etg. Terrenget fra eiendom 141/20 og opp til 141/234 har fra gammelt av hatt en jevn skrånet helning. Terrenget der hvor nytt tiltak er tenkt, ble for noen år siden jevnet litt ut for å lage en ball løkke. Det blir unaturlig å plassere et nytt tiltak i høyde slik det er tenkt. Det er bare 1.1/2 etasjes hus med delvis nedgravet kjellere som grenser til nytt tiltak. Gnr/bnr 141/71 som har utkjøring til Storasundvegen, ligger også en del lavere i terreng enn hva nabovarslet tiltak er tenkt plassert i kote høyde. Gnr/bnr 141/176 og 141/177 ligger på kote+23 garasje gulv. Begge eiendommene ligger i skrånet terreng. 141/176 ligger også slik i terreng at mønehøyde ligger like over toppen på Stortu, eiendom 141/177 har mønet senket ned i forhold til toppen på Stortu, da det var som et vedtak fra Fylkesmann at man skal kunne stå på toppen av Stortu å se strandlinje på Nordheim. Stortu er markert på kartet av historisk verdi.
Så arkitektonisk og estetisk sett, blir nytt tiltak svært dominerende overfor de tilstøtende eiendommene, da det blir plassert alt for høyt i terreng i forhold til nærliggende eiendommer. Siden nytt tiltak også er tenkt plassert 2 meter med en gesims høyde på 6 m i tillegg over kote+20 til naboeiendom 141/20 vil det redusere sol og lys forhold til denne eiendommen over en lengre periode på formiddag og tidlig ettermiddag. Vinterstid vil sol og lys forhold være helt fraværende, vis nabovarslet tiltak blir godkjent som varslet.

Som det kommer frem av TEK 17 §8-10 så sier den at avstand til nærliggende eiendommer ikke bør være mindre enn 3 ganger gesims høyde. Altså $3 \times 6\text{ m} = 18\text{ m}$ mellom boliger som ligger på samme kote høyde. Da nytt tiltak også er plassert 2 meter høyere enn kote ferdig gulv på 141/20, blir gesims og mønehøyde tilsvarende høyere. Så gjennomsnittets gesimshøyde på nabovarslet tiltak, ligger ikke på 6 m, men 7,5 m. så da bør avstand til nabo 141/20 være $3 \times 7,5\text{ m} = 22,5\text{ meter}$. Så i dette tilfelle bør gesims høyde og møne høyde reduseres betraktelig.

TEK 17 §8-10 Plassering av byggverk.

- 1) Byggverk skal ha god terrengmessig tilpasning ut fra hensyn til god arkitektonisk utforming, visuell kvalitet, naturgitte forutsetninger, sikkerhet, helse, miljø, tilgjengelighet, brukbarhet og energibehov.

Plan- og bygningsloven kapittel 29 legger føringer for utforming og utseende for tiltak og uteareal.

Etter bestemmelsene i pbl. § 29-1 og § 29-2 skal alle tiltak prosjekteres og utføres slik at de får en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon, og inneha gode visuelle kvaliteter i seg selv og i forhold til omgivelsene. Begrepet arkitektonisk utforming omfatter både visuelle og funksjonelle kvaliteter ved tiltaket. Visuelle kvaliteter kan for eksempel være utsikt, dagslys, fasadeuttrykk, riktige forhold mellom byggverkets enkelte deler og helheten, samspillet mellom volum og høyder, tilpasning til landskapet og omgivelsene (tiltakets fjernvirkning), og tilpasning til terrenget og omgivelsene.

- 2) Byggverk skal plasseres slik at det tas hensyn til lys- og solforhold, samt lyd- og vibrasjonsforhold.

Lys- og solforhold

Bygningen skal plasseres slik på tomta at uteoppholdsarealene har gode solforhold. Uteplassen bør derfor legges på husets solside. Det er viktig at uteoppholdsarealet ligger nær opp til og i god kontakt med bygningen. Alle boenheter og felles utearealer bør ha sol minst fem timer hver dag ved vår- og høstjevndøgn. **Avstanden til tilstøtende bebyggelse bør være tre ganger lenger enn gesimshøyden på det tilstøtende bygget.**

Ved plassering av byggverket på tomta bør det tas hensyn til god utnyttelse av solinnstrålingen og gode dagslysforhold i rom for varig opphold. Dette forholdet er spesielt viktig for byggverk med boenhet. Se også § 13-7. Lys.

8. Eier av gnr/bnr 141/20 kan ikke se å ha mottatt noen form for forespørsler vedrørende nye veiretter som skal gå gjennom hans eiendom. Pr dags dato er det 7 eiendommer som har veirett gjennom deres eiendom. Så ifølge eier av gnr/bnr 141/20, er det uaktuelt å gi noe nye veiretter utover de veirettene som allerede ligger som godkjente avtaler.

Med vennlig hilsen

Naboer av eiendom 141/234

