

Karmøy Kommune

Saksnr: 19/1810-46

Arkivkode: GNR 115/31

Delegert sak: 596/19

KLAGE PÅ GODKJENT RAMMETILLATELSE

Det er mottatt varsel om godkjent rammetillatelse der søknad om feltmodning, vesentlig terrengendring, grunnarbeider, forstøtningsmur, teknisk anlegg, veger og lek, godkjennes

Undertegnede fremsetter herved følgende merknader og klage på godkjent rammetillatelse.

Det presiseres i mottatte dokumenter og grunnlaget for godkjenningen at kommunen i sin vurdering har valgt å se helt bort fra planlagt boligoppføring på eiendom da søknaden kun gjelder grunnarbeider og teknisk anlegg. Som nabo og beboer i Karmøy Kommune stiller undertegnede seg svært undrende og uforstående til dette da omsøkte godkjenning vil ha direkte innflytelse på videre utbygging av området. At kommunene kan se bort fra de skisserte planer for boligbygging er direkte uansvarlig og ivaretar hverken eksisterende naboer, ei heller utbyggers interesser. Vi er svært kritiske til kommunens måte å plukke vekk alle klagen fra mengder av naboer inkludert Buhagen Velforening. En omforent løsning der eksisterende beboere må bli hørt er nødvendig for å ivareta alles interesser og sikkerhet for eksisterende og fremtidige beboere.

Denne saken er omstridt, det kan det ikke være tvil om, og da må det være en forutsetning at hele saken behandles som en helhet og ikke stykkevis og delt.

Tiltakets konsekvenser for naturmangfoldet – tilpasning til lokale forhold

Det hevdes i godkjent rammetillatelse at terrenginngrep og grunnarbeider er prosjektert slik at det er tilpasset eiendommen og eksisterende terrengforhold. Søkers kommentar om at prosjektet generelt er tilpasset eksisterende terreng før feltmodning startet er ikke riktig. Det er her snakk om ei inneklemt tomt som plasseres midt i et boligområde, mellom allerede etablert bebyggelse. Når det i en slik situasjon skal fylles opp 1,5 meter i grensen mot 115/24 og 2 meter i grensen mellom Amundsenskogen 5 og 7, og utbyggers planer er å maksimere byggehøyde på boligene, kan det neppe hevdes at det er tilpasset eksisterende terreng og lokale forhold. I tillegg legges planlagte boliger 1-4 kloss i og så tett opp mot Buhagen som mulig, noe som vil medføre store konsekvenser for både livskvalitet og solforhold for de nærmeste enhetene.

Reguleringsplanen har følgelig lagt til grunn et langt lavere antall boenheter i området enn det nå legges opp til.

Med det antall boenheter som planlegges utbygd er både felles uteoppholdsareal og nærlekeplassen regulert i reguleringsplanen helt klart underdimensjonert.

Soknende til lekeplassen på området er det pr. i dag 12 boenheter (Amundsenskogen 5-7) samt omsøkte utbygging. Det er skissert planer for utbygging av 6 boenheter på gnr/bnr 115/31. Dette tilsier at det må avsette et areal på «felles» uteoppholdsareal på minimum 540 m² og til nærlekeplass på minimum 360 m².

Vedlagt utdrag fra kommunal norm for lekeplass:

Antall boenheter	M ² pr. boenhet	inkluderer
< 25	x 50	-felles uteoppholdsareal (30 m ²) -nærlekeplass (20 m ² , min. 150 m ²)
> 25	x 75	-felles uteoppholdsareal (30 m ²) -nærlekeplass (20 m ²) -kvartalslekeplass (25 m ²)
> 100	x 100	-felles uteoppholdsareal (30 m ²) -nærlekeplass (20 m ²) -kvartalslekeplass (25 m ² , min 0,6 da) -balløkke (10 m ² , min 1 da) -grøntdrag

Tabell 5.1.4 Samlet arealbehov

Videre i kommunal norm for felles uteareal og nærlekeplass fremgår det i pkt 5.2.4 at områdene skal være solvendte og være skjermet for vind og kaldluft. 50 % av arealet skal være solbelyst ved høst-og vårjevndøgn (21. mars/ 21. september) tidlig ettermiddag, dvs. kl 15.00. Områdene bør ha fem timer sol pr. dag ved høst-og vårjevndøgn.

Undertegnede stiller seg svært undrende til at man ved godkjenning av rammetillatelse velger å se bort fra bebyggelse som planlegges oppført. Utbygger har gjort det helt klart i både møte og dokumentasjon som er fremlagt i saken at de har til intensjon å oppføre boliger på området der de maksimerer tillatt byggehøyde. Når dette kommer på toppen av en rammetillatelsens godkjenning av vesentlig terrengendring må nevnte forhold vurderes i sammenheng og som en totalitet. Planlagt utbygging og bebyggelse på området vil ha direkte innvirkning på rammetillatelsen og vise versa for boligoppføring.

Adkomst/trafikksikkerhet:

Ansvarlig søker påpeker at krav til fortau og oppgradert adkomstveg ikke er forhold som kan pålegges dem som utbygger. Dersom så ikke er tilfelle er dette uansett forhold som kommunen må sørge for blir ivarettatt, enten ved at kommunen selv må ta ansvar for at det bygges tilfredsstillende fortau og oppgradert adkomstveg eller at det stilles krav til at ansvarlig søker pålegges et slikt ansvar. Også her må det kunne forventes at kommunen tenker helhetlig og sikrer god samhandling mellom sine etater og bør følgelig selv ta saken med Sektor for Samferdsel og utemiljø før man kommer til en konklusjon om å godkjenne rammetillatelse for en utbygging som vil gripe direkte inn i ansvarsområdet til andre kommunale etater.

Det fremstår også svært underlig at kommunen kan anse adkomst for tilliggende eiendommer (her gnr 115/24) som en privatrettslig sak når kommunen godkjenner tiltak som har store konsekvenser for mulighet til adkomst på tilliggende eiendommer. Det er vel kommunens ansvar at tiltak de godkjenner ivaretar andres interesser enn utelukkende utbyggers og ikke vesentlig forringer naboeiendommers mulighet for utnyttelse av tomt og adkomst.

Reguleringsplanen for omsøkte område ble etablert i 1992. Undertegnede stiller spørsmål ved flere forhold rundt henvisninger til reguleringsplanen og den aktuelle utbyggingen og teknisk etats henvisninger til gjeldende kommunale normer. Var det virkelig slik at stigningsforholdet i hht kommunal vegnorm i 1992 ville medføre en mur på 1,5 meter i nabogrensen mot øst (115/24). Var det planlagt et så stort antall boenheter da adkomst via Buhagen ble planlagt. Da reguleringsplanen ble godkjent var det åpenbart heller ikke dimensjonert en utbygging med 18 boenheter soknende til den regulerte lekeplassen på 200 m². Hverken vei, fortau eller lekeplass er dimensjonert for det antall boliger det legges opp til her. Rammesøknaden kan ikke godkjennes før reguleringsplanen er endret eller det er søkt om dispensasjon fra reguleringsplanen. En søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen skal nabovarsels.

Med hilsen

Mariann Salvesen

Gnr 115 Bnr 287

Eivind Eide

Gnr 115 Bnr 203

Anita Vikingstad

Gnr 115 Bnr 295

Aud Årekol

Gnr 115 Bnr 204