

Urbanhus AS
v/ Ingebjørg Gjervan
Longammarvegen 28
5536 Haugesund

Kolnes, 28. juni 2019

MERKNADER TIL NABOVARSEL

Viser til nabovarsel i tilknytning til gnr. 115, bnr. 31 mottatt 20. juni 2019, og korrespondanse knyttet til tidligere mottatt nabovarsel. Undertegnende naboer (115/295, /294, /287 /285, /202, /203 og /204) har følgende merknader til planene.

Teknisk plan

I svarbrev fra Karmøy kommune til Urbanhus når det gjelder teknisk plan framgår det hevet over enhver tvil at godkjenningen av teknisk plan er gitt under forutsetning av at *«alle tiltak som er søknadspliktige iht plan- og bygningsloven behandles som byggesak»*. Alt arbeid som er gjennomført på grunnlag av den betingede godkjenningen av teknisk plan er dermed ikke lovlig, ettersom det ikke er søkt eller gitt godkjenning til byggemodning eller bygging. Arbeidet som er gjennomført på tomten per i dag skrider i tillegg langt over det som den betingede godkjenningen for teknisk anlegg gir.

Godkjenningen informerer også tydelig om at *«gjeldende lover, forskrifter, vedtekter og reguleringsbestemmelser, samt gjeldende normer for Karmøy kommune, skal følges såfremt ikke særskilt dispensasjon er gitt»*. Det er ikke gitt noen særskilte dispensasjoner, og reguleringsplan og kommunal norm i det foreslåtte planene er heller ikke fulgt. Disse punktene vil bli ytterligere spesifisert i dette svarbrevet i de underliggende punktene.

Prosjektets tilpasning til lokale forhold og eksisterende bebyggelse

Ut fra tilsendt dokumentasjon går det fram at det fremdeles er tenkt bygget seks eneboliger på 115/31. Fem av de seks eneboligene er tenkt bygd som treetasjes hus. Eksisterende bebyggelse i Amundsenskogen 5-7 er toetasjes boliger, men med én etasje delvis innfelt i terrenget. Dette vil si at på vestsiden av alle husene i Amundsenskogen 5-7 er det kun én etasjes høyde. Dette framkommer svært dårlig i de vedlagte plantegningene. For 115/295 framstår det uklart på hvilket nivå tilstøtende bolig (nr. 5) er planlagt bygd på. Kotehøyden for 1. etasje i 115/295 er på 41,3 moh, mens 2. etasje er 42,9moh. På situasjonskartet vedlagt nabovarselet står det at bolig nr. 5 tenkes bygd på ca kotehøyde 42,2 moh. Det er derfor lagt ved utklipp fra Fonnakart for å vise terrengforskjellene for 115/295 og bolig nr. 5. Det legges dermed opp til å bygge et treetasjes hus på tilnærmet samme nivå som der 115/295 kun har én etasje. Vedlagt finner man også utklipp fra Fonnakart over terrengprofilen før den ulovlige byggemodningen ble gjennomført. Her går det tydelig fram at terrenget tenkes økt med 1,2 m. Samtidig gjøres det oppmerksom på at det nåværende planerte arealet er på omtrent kotehøyde 43,5moh, som er i stid også med Urbanhus' egne tegninger.

Vi gjentar at før oppstart av den ulovlige byggemodningen av 115/31 var det relativt store høydeforskjeller fra sørøst til lengst nordvest i terrenget på arealet. Etter byggemodningen er terrenget hevet vesentlig, og tomten har blitt omarbeidet fra en skrånet tomteområde til en nærmest flat tomt. I reguleringsplanen står det klart at «*Kommunen skal påse at boligene tilpasses eksisterende terreng*». Det er ikke slik at man kan utforme tomten og heve/senke terrenget slik en utbygger måtte ønske, for deretter å beregne seg ut til høyeste og lavest punkt for tilstøtende terreng, og deretter basere søknaden på dette. Det er allikevel det som er gjort i planene. Med disse planene vil bebyggelsen i Amundsenskogen 5-7 ligge svært mye lavere i terrenget enn boligfeltet som dere søker om. Samtidig foreslås det at boligene bygges helt inn til 4-metersgrensen. Vi har en klar forventning om at selv om dere har tatt dere til rette langt ut over hjemmel og godkjenning, kommer kommunen å gjennomføre sin plikt til å vurdere tegningene opp mot eksisterende terreng før den ulovlige byggemodningen og planeringen ble gjennomført. Byggemodning og planer for tomteplanering skal også realitetsbehandles, med de rettigheter naboer har til å uttale seg, hvilket det ikke er gjort fram til nå.

Høydejusteringene på dette boligfeltet vil føre til at den eksisterende bebyggelsen i Amundsenskogen 5-7, da særlig 115/295 og 115/287, nærmest vil bli liggende i en dump med en svært ruvende bebyggelse tett inntil boligene. Husene nord for boligfeltet (115/202, 203 og 204) vil bli fullstendig innestengt med store konsekvenser for innsyn/utsyn og solforhold, jf. nedenstående punkt.

At det planlegges hele seks boligenheter, gjør inntrykket enda mer massivt. Området er i dag regulert til enebolig, noe som innebærer at dersom det ønskes oppført 4 eller flere boenheter på tomten, så må det søkes omregulert. Ny reguleringsplan må da utarbeides og godkjennes, og naboer skal også høres i en slik prosess.

Innsyn, solforhold og utsikt

Det planlagte boligfeltet vil få store konsekvenser for innsyn og solforhold for den eksisterende bebyggelsen, da særlig for b.nr. 202, 203, 204, 287 og 295. For 287 og 295 vil de planlagte boligene lengst øverst og vest få svært negative konsekvenser for ettermiddag/kveldssola. For disse to eiendommene utgjør vestsiden hele rekreasjonsområdet/hagen, og er dermed det arealet som blir brukt til dette etter arbeidstid. Den vedlagte solstudien viser merkelig nok ikke påvirkningen for solforholdene etter kl 18, selv om dette ble påpekt på møte med dere at var en mangel ved studiene. Det er derfor vedlagt bilder tatt 20:30 23. juni, hvor det vestlige uteområdet fremdeles har full sol enda. Sola forsvinner fra terrassene våre rundt 21:15 på midtsommeren. Ved å estimere hvordan skyggene beveger seg ut fra solstudien, er det svært sannsynlig at sola forsvinner fra terrassene hos 295 og 287 kort tid etter kl 18. Det vil si at vi reelt sett vil få én time med sol på terrassen etter arbeidstid, og samtidig miste nærmere tre av de fire soltimene som kan benyttes etter arbeidstid og middag. Det finner vi helt uakseptabelt.

De inntegnede boligene vil ikke minst ha fullt innsyn i hage og hele andre etasje (stue og kjøkken) på 115/295, 115/294 og 115/287. På alle de planlagte boligene vil også de største vindusflatene være vendt mot Amundsenskogen 5-7, med det innsynet som dette fører med

seg. Den fortettede planen for byggefeltet vil også ta det aller meste av utsikt for b.nr. 202, 203 og 204.

De forespeilte planene vil dermed ha svært negative og forringende effekter for b.nr. 287, 294 og 295 både med hensyn til livskvalitet/bokvalitet, og ikke minst for den økonomiske verdien på eiendommene. Det samme vil være gjeldende for b.nr. 202, 203 og 204.

Arealutnyttelse

Reguleringsplanen begrenser arealutnyttelsen til 25% av tomtene. I ny søknad framkommer det at det nå, i motsetning til forrige søknad, er alle tomtene beregnet til å ha en utnyttelsesgrad på under 25%. I første søknad var det oppført en utnyttelsesgrad på 40%. Den tekniske årsaken til diskrepansen mellom forrige nabovarsel og nå er at garasjen ikke lenger medregnes i den totale arealutnyttelsen. Ettersom garasjene er bygget i ett med boligene, samt at takene på garasjene er tenkt utnyttet som den desidert største terrassen for hver bolig, er disse i aller høyeste grad en del av husets bruksareal. Vi mener at dersom reguleringsplanens intensjon med begrensning av arealutnyttelse skal oppfylles, må terrassene også medregnes i arealutnyttelsen ut fra det faktum at den integrerte løsningen mellom garasje, terrasse og bolig ytterligere påvirker innsyn- og utsiktsforholdene negativt. Garasjene vil ikke fungere som et ubebodd areal, men være i daglig bruk gjennom vår, sommer og tidlig høst. Det gjentas, når det her er snakk om hele seks eneboliger, der fire av disse vil ha fullt innsyn til alle de omliggende boligene, er de effektene av disse terrassene/ «garasjene» svært negative for naboene. Den ekstreme arealutnyttelsen fører til svært tett bebyggelse, et enda mer massivt inntrykk i området og enda større inngripen overfor eksisterende boliger. Intensjonen med begrensning i arealutnyttelse i reguleringsplanen blir således ikke møtt i disse planene.

Murer i nabogrense

I mottatte nabovarsel fremgår det at det vil søkes dispensasjon fra arealplan for mur langs regulert vei mot øst. All den tid forutsetningene i godkjenningen av teknisk plan ikke er oppfylt må varslede dispensasjon først tas i betraktning ved en eventuell regulerings- og byggesak som involverer fylling og planering på tomten. Av mottatte dokumentasjon fremgår det at det planlegges med flere murer mot nabogrensene. Vi forutsetter at øvrige murer inklusive gjerde på toppen av muren ikke overskrider 0,8 m, all den tid det ikke søkes dispensasjon for dette.

Adkomst/trafikksikkerhet

I gjennomlesning av godkjenning teknisk plan og kommunal norm framkommer det ikke klart hvilke krav som tilsynelatende skal møtes når det gjelder adkomsten til og fra boligfeltet. Av samme hensyn er det blitt hevdet at man ikke kan senke deler av tomteområdet fordi dette ville komme i konflikt med ønsker fra kommunen. Dette må dokumenteres med henvisning til gjeldende regelverk og norm. Teknisk plan kan uansett ikke regnes som godkjent enn så lenge de gitte forutsetningene ikke er til stede (jf. første avsnitt).

I kommunal vegnorm punkt 3.3.7 Fortau står det at det *kan* kreves fortau for adkomstveier for mer enn 30 boenheter, og at det *skal* kreves fortau for adkomstveg med mer enn 50 boenheter. I tilfeller der det gis åpning for å vurdere å ikke ha fortau, skal vurderingskriterier være om traseen er skoleveg/gangveg til barnehage/andre publikumsrettede lokaler, del av hovedgangvegnett/turvegnett, vegkurvatur og siktforhold.

Prosjektet beskrives i nabovarselet som et «byggefelt», og det planlegges adkomst via Buhagen. I Buhagen er det allerede 39 boenheter, og med ytterligere 6 boenheter, vil dette si at man er tett opp til grensen for å skulle kreve fortau. Veien gjennom boligfeltet Buhagen er på grunn av tidligere vurderinger *ikke* dimensjonert for den ekstra trafikken enda et tilknyttet byggefelt medfører, og har ikke fortau. Det har med årene blitt klart at manglende fortau utgjør en stor trafikkrisiko i et felt med svært mange barn i barnehage- og skolealder. Det bør ikke levnes noen tvil om at veien nedover mot de nye byggefeltet blir benyttet til skoleveg av store deler av Buhagen ettersom dette er raskeste veg til skolen. Resterende deler av veinettet på Buhagen, samt utkjørselen fra Buhagen, er også et passeringspunkt for gangvei til alle de tre lokale barnehagene.

i dag er det 6 boenheter som er knyttet til vegstykket ned mot det omsøkte byggefeltet. Her er det allerede i dag trafikale problemer på grunn av den smale vegen og manglende fortau. Dersom to biler treffes, må man rygge med de risikoene dette innebærer. Med en dobbelt trafikk (6 nye boenheter) betyr dette en dobling av disse trafikale problemene. Dette må tas hensyn til når det søkes om tilleggsbebyggelse med adkomst via Buhagen, og antall nye boenheter må begrenses.

Lekeplassen

I søknaden om teknisk plan framkommer det at det planlegges en lekeplass på rundt 200m². Dette er ikke iht kommunal norm for lekeplasser. Ut fra normen framgår det at det skal være min 50m² for lek- og uteopphold der det er færre enn 25 boliger, hvorav 20m² per boenhet skal bestå av nærlekeplass. Lekeplassen skal være felles for Amundsenskogen 5-7 og de nye boligene, etter egen avtale med Kolnes boligfelt. I dette prosjektet vil det dermed være 18 boenheter med tilhørighet til lekeplassen. I følge normen skulle da lekeplassområdet vært på minimum 360m². Det vil si at det er beregnet vesentlig for lite areal til nærlekeplass. Antall boliger og høydeplasseringen av disse fører også her til at solforholdene på lekeplassen ettermiddagstid er fullstendig fraværende.

Renovasjon/plassering av avfallsanlegg

Vi har ikke mottatt informasjon om hvordan renovasjon er tenkt løst. Vi har derfor ikke annet alternativ enn å uttale oss på generelt grunnlag når det gjelder dette.

Det forventes på grunnlag av ovennevnte at eventuelt felles avfallsanlegg ikke blir plassert i tilknytning til noen av våre eiendommer. Vi forventer allikevel å ha muligheter for medvirkning når de konkrete planene foreligger, og før beslutning tas.

Sikring av tomten

Vi ser oss nødt til å gjenta vår henstilling om å ta sikkerheten på alvor i byggetomten. Det er nevnt for dere på møte 21. mai, gjentatt i brev datert 3. juni 19 at det er et akutt behov for bedre sikring av byggetomten. Vi ble informert om at dere er på tomta jevnlig på kontroll. Etter møtet har det ikke skjedd utbedringer av sikringen noe som helst sted på tomta. Dette er kritisk, særlig for barnefamilien i Buhagen 41 (115/203). Det er mange meters fallhøyde på store deler av tomta, uten ytterligere sikring enn hekker med større huller i og gode muligheter for gjennomgang. Dette må dere ta tak i umiddelbart, jf. Plan- og bygningsloven Sikring § 28-2. Sikringstiltak ved byggearbeid mv.

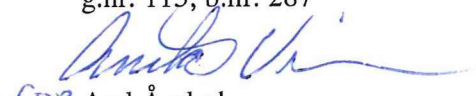
Med hilsen,



Anita Vikingstad,
g.nr. 115, b.nr. 295



Mariann Salvesen,
g.nr. 115, b.nr. 287



for Aud Årekol
g.nr. 115, b.nr. 204



Dag Rune Årvik
g.nr. 115, b.nr. 202



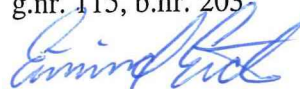
Håkon Øvrevik Steffensen,
g.nr. 115, b.nr. 294



Cathrine Kvamsø Olsen
g.nr. 115, b.nr. 285



Eivind Eide
g.nr. 115, b.nr. 203



Kopi til: Karmøy Kommune

