



Karmøy Kommune, Byggesaksavdelingen v/Kristine Reiersen
Rådhuset
4250 Kopervik

Tilsvar på merknader

Gnr/ Bnr: 115/31
Adresse: Buhagen, Kolnes
Dato: 15.08.2019
Reguleringsplan: RL 541

I forbindelse med nabovarsling av omprosjektert tiltak er det kommet inn merknader på tiltaket fra flere av naboene. Her er vårt tilsvar.

Merknad 1 – signert fra eiere av G.B.nr. 115/295, 115/287, 115/204, 115/202, 115/294, 115/285 og 115/203. Datert 28.06.19.

Merknad 2 – sendt fra 115/236. Signert på altinn 02.07.19.

Tilsvar merknad 1:

Vi har valgt å svare punktvis i samme rekkefølge som merknaden er skrevet.

- Teknisk plan.

Hovedpoenget i dette avsnittet omhandler, etter klagers syn, at igangsatt arbeid, på grunnlag av den betingende godkjenningen av teknisk plan, ikke er lovlig.

Det er også et faktum både Urbanhus og kommunen er klar over, derfor er det også utstedt; Pålegg om stans av arbeid, datert 13.03.19. Alt arbeid på tomten er stanset, i påvente av igangsettingstillatelse på feltmodning.

- Prosjektets tilpasning til lokale forhold og eksisterende bebyggelse.

Hovedpoenget i dette avsnittet omhandler tiltakets etasjeantall i forhold til eksisterende bebyggelse i Amundsskogen 5-7. Det er spesifikt vist til kotehøyder på eksisterende bolig på 115/295. Klager påstår det er uklart hvilket nivå tilstøtende bolig (nr.5) er planlagt bebygd. Klager henviser til planert nivå, hvor bolig 5 er planlagt, slik det nå foreligger på tomten og at dette strider mot prosjektert nivå. Avsnittet omhandler også, etter klagers syn, at prosjektet generelt er dårlig tilpasset eksisterende terreng. Det hevdes også at det er krav om omregulering ved ønske om 4 eller flere boenheter

Som også klager nevner, er bolig 5 tenkt plassert med ok gulv i underetasje på kote 42,2 (dette fremgår forøvrig også av varslede tegninger). Klager har forstått det riktig, med at gulv underetasje vil være på tilnærmet samme nivå som 2.etasje i bolig på 115/295, dvs. ca 70 cm lavere.

Klager påpeker at allerede planert nivå, hvor bolig 5 er planlagt, er på omtrent kote 43,5. Det kan se ut som om klager har misforstått og trodd at det nye terrenget på omsøkt eiendom blir slik det ser ut i dag og at tomtemodningen er ferdig. Det stemmer ikke, noe vi også har påpekt i møte med naboer tidligere. I dag er det en stor steinfylling ned mot 115/295 på opptil 2 meter høyde. Denne skal bort, og terrenget skal ned på samme nivå som terrenget på naboeiendommene. Fyllingen her er kun en lagringsplass, og det meste av dette skal kjøres bort. Med andre ord forholder vi oss til terrenget slik det var opprinnelig. Tegninger for bolig 5 og snitt B, viser at eksisterende terreng skrå opp og at det vil være naturlig med en underetasje som tar opp terrengforskjellen. Gesims- og mønehøyde er forøvrig i takt med reguleringsbestemmelser. Høyeste og laveste punkt for tilstøtende terreng avviker ikke vesentlig i forhold til eksisterende terreng.

Terrenget langs hele den sørlige grensen vil forbli tilnærmet likt som det var før tomtemodningen startet. Som man kan se på fasadetegninger med nye og eksisterende terrenklinjer så vil omsøkt tiltak ta godt vare på det eksisterende terrenget på tomten.

Angående generell terrengtilpasning så har vi hele tiden sett prosjektet i forhold til eksisterende terreng, slik det var før byggemodningen ble igangsatt på tomten. Det er utarbeidet terrengsnitt som viser hvordan prosjektet legger seg i forhold til eksisterende terreng. I bakkant hvor bolig 1-4 er planlagt skjærer vi oss inn i terrenget, i en høyde fra ca 1 til 3,5 meter ned i forhold opprinnelig terreng og bebyggelse i Buhagen. Det er på alle disse fire husene tenkt underetasje mot terrengskjæring i bakkant. Mellom husene vil terrenget skrås opp langs sidevegger. De fire boligene ligger alle på ulike nivå som følger naturlig terrengformasjon som opprinnelig terreng. Høyeste og laveste punkt for tilstøtende terreng er her betraktelig lavere enn om vi hadde tatt utgangspunkt i opprinnelig terreng. Adkomstvei til boligene legges som anvist i reguleringsplan inn på midtre del av tomten, for å da løse adkomst til bolig 5 og 6 blir det da naturlig å fylle opp noe her. Rundt bolig 6, er det valgt en løsning med mur mot bolig 5 og lekeplassen. Denne muren vil oppleves som en buffer mellom privat areal og felles lekeplass.

Vedrørende klagers påståtte krav om omregulering ved mer enn fire enheter, mener Urbanhus at 6 nye enheter på denne tomten ikke utløser krav til omregulering. Tomten er allerede regulert til boligområde hvor det kan oppføres boligbebyggelse. Og så lenge man overholder bestemmelser for bebygd areal og følger kommunale normer med hensyn til uteareal, så skal ikke det kunne stoppe planleggingen av 6 nye enheter på denne tomten.

- Innsyn, solforhold og utsikt.

Hovedpoenget i dette avsnittet omhandler naboeiendommenes solforhold, utsikt og innsyn.

Naboer i et etablert naboområde må forvente at forhold som solforhold, utsikt og innsyn endrer seg over tid. Det vil alltid være steder der det kommer nye boliger og endrede boforhold. Naboene her har i lengre tid bodd ved siden av en stor ubebygd eiendom som er regulert til boligformål. Det er klart at det da vil bli endringer i boforholdene når det nå planlegges boliger her.

Det er laget en solstudie som viser at omsøkt tiltak vil få liten betydning for solforholdene til omkringliggende bebyggelse. Bakenforliggende bebyggelse vil i hovedsak få litt skygge tidlig på dagen, mens bebyggelse mot sør ikke vil bli påvirket i større grad. Vi mener dette er noe som må påregnes.

Vedrørende innsyn og solforhold til boligene i Amundsskogen 5-7 så ligger omsøkt tiltak nord for disse. Det betyr at hoveddelen av innsynet vil komme på nordsiden av boligene i Amundsskogen, og ikke øst- og vestsiden som er der disse boligene har sine utearealer. At omsøkt tiltak ligger nord for disse boligene medfører også at tiltaket vil ha mindre betydning for solforholdene til disse. I solstudien er det brukt tidspunkt som ordinært brukes i dokumentasjon som vedlegges søknad.

Påstanden om at naboens eiendommer vil få forringet verdi av dette prosjektet er høyst subjektive meninger. Et hvert byggeprosjekt vil påvirke nabolaget. Alternativet til dagens planer kan fort bli flere og mindre enheter.

Vi mener at omsøkt tiltak ikke vil forringe naboeiendommen mer enn det som må forventes i et etablert småhusområdet. Hovedvekten av det som vil forringe kommer jo av at naboene i lengre tid har bodd ved siden av en ubebygd eiendom regulert til boligformål. Det er klart det vil ha en liten effekt når denne da ønskes bebygd.

- Arealutnyttelse

Dette avsnittet omhandler i sin helhet hvordan man tolker reguleringsbestemmelsene som sier at tillatt bebygd areal ikke skal overstige 25% av tomtens nettoareal og at garasje på inntil 35 m² ikke medregnes i utnyttelsesgraden. Klagers påstand er at terrasser over garasjer, bygget i ett med boligene, også skal regnes med i tomtens arealutnyttelse.

Her er det snakk om tolkning av en eldre reguleringsplan. At garasje ikke skal medregnes i %-utregningen, er avklart med kommunen. Det at de i eldre reguleringsplaner definerte garasjer utenfor %BYA, betyr bare at de «reserverte» plass til garasjebebyggelse, og er derfor i sin helhet likevel med i arealutnyttelsen av en tomt. Så lenge terrassen over garasjene ikke er overbygget skal de ikke medregnes i BRA.

Vedlegg C3 Tilsvaer på merknader

- Murer i nabogrense

Dette avsnittet omhandler mur langs vei i øst, som det er varslet dispensasjon på. Klager påpeker at dette er en dispensasjon som må behandles ved en evt. regulerings- og byggesak. De påpeker at øvrige murer, inklusiv gjerde på toppen, som planlegges ikke skal overskride 0,8 m, all den tid det ikke søkes dispensasjon for dette.

Angående mur langs vei søkes dispensasjon på denne. Det er ikke direkte kommet nabomerknader på denne muren. Vi mener mur er nødvendig for å kunne opparbeide en tilfredsstillende stigning på vei og vi anser denne som en del av veioppbyggingen. Det er utarbeidet tegninger som viser mulig adkomst til to nabotomter (115/24 og 115/25), noe kommunen har etterlyst.

Mur rundt bolig 6, som på varslede tegninger er tegnet som amfiløsning med terrasserte trinn under 0,8 meter høye, er nå omprosjektert etter tilbakemelding fra kommunen. Alle støttemurer i tilknytning til boliger overskrider nå ikke høyde på 0,8 meter, og dispensasjon er ikke nødvendig å søke på disse. Gjerder for sikring kommer i tillegg til 0,8 meter og påvirker ikke kravet til å søke dispensasjon.

- Adkomst/trafikksikkerhet

Avsnittet omhandler godkjent teknisk plan og kommunal norm og hvilke krav som tilsynelatende skal møtes når det gjelder adkomsten til og fra boligfeltet. Klager ønsker dokumentasjon på hvorfor man ikke kan senke deler av tomteområde fordi dette vil komme i konflikt med ønsker fra kommunen. Det er også henvist til norm ang. krav til fortau ved visst antall boenheter. Det uttrykkes også bekymring for økt trafikk i Buhagen.

Viser til godkjent teknisk plan som viser prosjektert vei. Denne er prosjektert etter kommunal norm mht. stigningsforhold. Om man skal senke veien, vil man måtte få problemer med stigningsforhold som ikke tilfredsstiller kommunal norm. Alle kommunale normer ligger tilgjengelig på kommunens hjemmeside.

Ang. evt. krav til opparbeidelse av fortau og oppgradert adkomstvei ser ikke Urbanhus at dette kan pålegges utbygger. Tiltaket er søkt på en allerede regulert tomt. Trafikksikkerhet og adkomstforhold er forhold som tas i reguleringssaken. Så lenge man overholder gjeldende reguleringsbestemmelser er ikke dette et tema på dette tidspunktet. Reguleringsbestemmelser innehar ingen rekkefølgebestemmelser som går på oppgradering av tilkomstveier ol.

- Lekeplassen

I dette avsnittet er lekeplassen tema, og klagers påstand er at denne ikke er i henhold til kommunal norm.

Tiltaket er planlagt etter gjeldende reguleringsplan, som viser et gitt areal avsatt til lek. Arealet kan forsvares mht. planlagt antall enheter inne på tomten. Det er i fasen med utarbeidelse av

Vedlegg C3 Tilsvar på merknader

reguleringsplaner at størrelser på lekeplasser blir satt, og det vil være urimelig å pålegge utbygger noe annen størrelse enn det som er innregulert.

- Renovasjon/plassering av avfallsanlegg

Det er ikke planlagt noe felles avfallsanlegg for prosjektet. Det betyr at det ikke vil komme noe stort avfallsanlegg mot en av naboeiendommene. Det er planlagt at hver bolig løser dette med avfallsbeholdere på hver sin eiendom.

Snuplass er ferdig regulert og synlig på tilsendt kart og teknisk plan. Den er ikke tilknyttet noen av klagers eiendommer.

- Sikring av tomten

Vi registrerer klagers bemerkninger og vedlagte bilder av dårlig sikringsarbeid på byggetomten, særlig kritisk tilfelle for 115/203. Dette er utbedret, innsendt bilder til kommunen som dokumentasjon.

Tilsvar merknad 2:

Denne merknaden går på kapasiteten til adkomstvei inn til tomten.

Ang. evt. krav til opparbeidelse av fortau og oppgradert adkomstvei ser ikke Urbanhus at dette kan pålegges utbygger. Tiltaket er søkt på en allerede regulert tomt. Trafikksikkerhet og adkomstforhold er forhold som tas i reguleringssaken. Så lenge man overholder gjeldende reguleringsbestemmelser er ikke dette et tema på dette tidspunktet. Reguleringsbestemmelser innehar ingen rekkefølgebestemmelser som går på oppgradering av tilkomstveier ol.

Mvh



Ingebjørg Gjervan

Sivilarkitekt MNAL

Urbanhus Haugesund AS

E-post: ingebjorg@urbanhus.no

Mobil: 93 03 65 75

