Karmøy Kommune

ArkivsakID: 20/4031, 20/4129, 20/4008, 20/4026, 20/4128

Saksnr ESA: 20/2834, 20/2833, 20/2938, 20/2937, 20/2830

GNR 115

BNR 306,307,308,309,311

KLAGE PÅ GODKJENT RAMMETILLATELSE ENEBOLIGER PÅ GNR 115 MED FØLGENDE BNR. 306, 307, 308, 309,311

Det er mottatt varsel om godkjent rammetillatelse der søknad om enebolig med tilbygget garasje og støttemur, godkjennes

Jfr Forvaltningsloven §27.3. ledd fremmer undertegnede følgende klage og merknader på vedtaket

Vi har valgt å sende en felles klage for ovennevnte saker og eiendommer da disse henger sammen og gjelder utbygging på felles fradelt tomt.

Undertegnede har tidligere fremmet merknader til mottatte varsler i forbindelse med planlagt tiltak på Gnr 115 bnr 31 på Kolnes. Vi opplever at disse ikke har blitt vurdert eller hensyntatt i tilstrekkelig grad underveis i prosessen. Våre merknader er møtt med uttalelser, på grensen til spekulasjoner, ref. søkers kommentarer som sitat «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». Vi ønsker å presisere at vi er, og har alltid vært, fullstendig innforstått med at det på et tidspunkt vil bli bygget ut på dette området og at dette vil få en viss betydning for etablert bebyggelse. Det er heller ikke vår intensjon på noen som helst måte å trenere eller «stikke kjepper i hjulene» for en utbygging på 115/31. Vårt anliggende er at planlagte utbygging er overdimensjonert og dårlig tilpasset, og vil medføre urimelige ulemper og redusert bokvalitet, bomiljø og være verdiforringende for våre eiendommer.

Undertegnede fremsetter herved følgende merknader og klage på godkjent rammetillatelse

Antall boenheter i tiltaket:

Merknader fra både Velforeningen i Buhagen og naboer for øvrig henviser til antall boenheter som planlegges oppført. Både tilkomstvei gjennom Buhagen, lekeplass og det skrånende terrenget på omsøkte tiltak taler alle imot det antall boenheter som nå planlegges oppført. Utbygger og kommune henviser til at tiltaket er innenfor utnyttelsesgrad i reguleringsplan. Utnyttelsesgraden kan imidlertid oppnås med færre boenheter hvor hver enhet har større grunnflate med en høyde bedre tilpasset opprinnelig terreng og eksisterende bebyggelse dvs ligge lavere i terrenget og lengre fra nabogrensene.

Det er forholdet rundt at det skal presses inn 6 boenheter på området med dertil maksimering av byggehøyde, ut fra et planert terreng, for å få til en hensiktsmessig størrelse på boligene, som gjør at tiltaket virker urimelig dominerende og urimelig forringende for naboeiendommene både mtp bokvaliteter, utearealer, trafikksikkerhet i Buhagen og verdi på naboeiendommer.

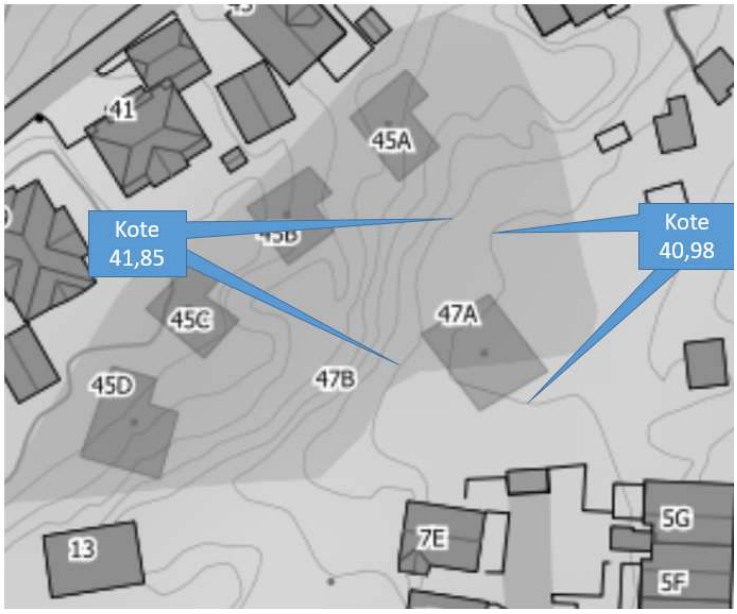
Tilpasning til terreng

Det henvises i saksdokumenter til at boliger 1-4 er tilpasset terrengskjæring og terrengformasjon mot nord. Undertegnede kan se at boligene vil følge terrengformasjonen fra vest mot nord-øst. Plasseringen og fortetningen med 4 eneboliger vil imidlertid gi svært uheldige konsekvenser for etablert bebyggelse i Buhagen gnr 115 bnr 203 og 204 der tiltakets boliger vil fremstå som en vegg og en vil miste all utsikt og formiddagssol. En tilpasning med lavere boliger vil gi minske de uheldige konsekvensene betydelig.

Det er positivt at søker bekrefter at høyden for bolig nr 5 som per dags dato er planert ut, ikke vil være den gjeldende høyden, og at boligen vil delvis senkes i terreng. Samtidig minner vi igjen om at 115/295 på denne siden av tomta kun har en etasjes høyde. Når boligene som nevnt maksimeres av hva som er mulig når det gjelder høyde og når det gjelder lovlighet i grenseavstand, så vil denne boligen allikevel oppleves som svært dominerende.

Terrengtilpasningen er også svært dårlig for bolig 6. Her må det være mulig å få til andre løsninger. Denne boligen vil virke svært dominerende og forringende for eiendommene i Amundsenskogen 5 og 7 samt for lekeplassen.

Utbygger henviser i sitt tilsvar til merknader at terrenget langs hele den sørlige grensen (mot Amundsenskogen 5 og 7) vil bli tilnærmet lik som den var før tomtemodningen startet. Dette vil vi tilbakevise. Bolig 5 (47 A i illustrasjonen nedenfor) skal ut fra det vi forstår fra mottatt dokumentasjon plasseres på kote 43,1. Tidligere kartutsnitt viser at største delen av tiltakets sørlige areal lå på kote 41 – se kartlinjer i illustrasjon nedenfor.



Kommunen er enig i at omsøkte tiltak kan oppleves dominerende, men at området har vært ubebygd og at bebyggelse vil endre området og at omsøkte tiltak ikke gir flere ulemper enn hva som må forventes. Vår oppfatning er at omfanget av tiltaket nettopp vil gi uforholdsmessige store negative konsekvensene for området, og som nevnt bekrefter kommunen her at tiltaket oppleves som dominerende. Da er det vanskelig å kunne se hvordan kommunen samtidig kan mene at dette er tilpasset eksisterende bebyggelse og terreng.

Kommunen har i rammetillatelse for terrengtilpasning gitt tiltaket godkjenning til å fylle opp til en kote høyde på 43,1 meter, tett opp i grensen mot sør *(dette forholdet er også bemerket i vår klage på*

rammetillatelsen for terrengtilpasning, som vi for øvrig mener må sees i sammenheng med planlagt boligbygging på eiendommen). Vi er undrende til og uenig med kommunen om at en 2 meter terrengfylling mot Amundsenskogen 5-7 er god terrengtilpasning. Det må også tas med i vurderingen at det skal ytterligere plasseres en enebolig på utfylt terreng som vil ha en møne høyde på 8,5 meter. Dette blir svært dominerende og er en urimelig belastning både på Amundsenskogen 5 og 7 og tilhørende lekeplass.

Søkers argumenterer for behovet for å fylle opp terrenget er basert på adkomst for bolig 5 og 6. Undertegnede vil anføre at det er svært vanlig at man tilpasser seg terrenget ved at adkomsten til boligene får inngang i 2. etg. og at 1. etg/U.etg. ligger på tilnærmet eksisterende kotehøyde. Ref. for øvrig bebyggelsen i Amundsenskogen 5 og 7, der dette er gjennomført med suksess. Det er dermed mulig å bygge lavere i terrenget, mindre dominerende og uten urimelig belastning for området. Søker argumenterer videre for en løsning med mur rundt bolig 6 mot bl.a lekeplassen, er for å lage en «buffer» mellom privat areal og felles lekeplass. Det er mange alternative løsninger for å lage en «buffer» som vil oppleves mye mindre dominerende, mere inviterende og positivt for lekeplass og omkringliggende eiendommer.

Det henvises ellers til et soldiagram som utbygger har presentert, samt kommunens oppsummering at «naboer i sør vil få deler av uteoppholdsareal nord for boligen skyggelagt ettermiddagstid i juni». Her ønsker undertegnede å presisere følgende; dette er eneste uteoppholdsareal med mulighet for sol for naboer i sør på ettermiddag/kveldstid. I dagens samfunn er heldigvis de fleste i arbeid og det er følgelig svært få hjemmeværende på dagtid. Tilgang på sol og skyggefrie utearealer på ettermiddag og kveldstid er et svært verdifulle og viktig element for bokvalitet og trivsel. Per i dag har vi midtsommer dokumentert sol på uteområdene til 21:30. Når soldiagrammet som presenteres kun går fram til kl 18, får man ikke dokumentert den negative innvirkningen på boligene i sør. Dette ankepunktet blir besvart verken av søker eller kommunen. Med kvalifisert gjetning ut fra soldiagrammet som foreligger, ser det ut for at solen vil forsvinne rundt kl 18:30. Dvs. at noen boliger da vil tape tre av fem timer av verdifull ettermiddagssol etter arbeidstid. Vi anser det som svært viktig med skyggefrie utearealer på ettermiddagstid når vi er hjemme fra jobb. Dette gjelder ikke minst lekeplassen, som for øvrig blir omtalt i eget avsnitt.

Lekeplass:

Når det gjelder areal avsatt til lekeplass i reguleringsplanen må dette som tidligere presisert også sees opp mot kommunal norm for lekeplass og normert areal for uteområde <u>pr boenhet</u> i området *(ref. til Karmøy kommune – kommunalteknisk norm Kapittel 5 – Leke- og uteoppholdsareal*). For øvrig viser vi til § 20. i gjeldende reguleringsplan, der det fremgår at lekeplasser skal opparbeides når det opparbeides veg frem til eller langs lekearealet, i henhold til kommunal norm. Vår oppfatning er at kommunen fraviker sin egen definerte kommunalteknisk norm for lekeplasser, og henviser kun til reguleringsplanen. Reguleringsplanen forholder seg imidlertid kun til areal og utnyttelsesgrader, mens kommunalteknisk norm er spesifikk ifht <u>areal pr. boenhet</u>.

Ut fra regulert areal til lekeplass (200m2), som for øvrig er nærlekeplass for både Amundsenskogen 5 og 7 i tillegg til omsøkte tiltak, så er det innlysende at reguleringsplanen har lagt til grunn et langt lavere antall boenheter i området enn det det nå legges opp til. For ordens skyld gjentar vi merknad fra tidligere nedenfor:

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.

Her er flere alternativer – enten iverksettes det en omregulering slik at lekeplassen får tilstrekkelig areal pr. boenhet, eller så reduseres antall boenheter i tiltaket slik at en kommer i tråd med definerte norm. Søker argumenterer med at det er urimelig at de pålegges noen annen størrelse enn det som er innregulert. Undertegnede finner det urimelig at vi som bor og lever her skal bli avspist med en lekeplass som helt klart er underdimensjonert ut fra omfanget av antall enheter utbygger ønsker å bygge.

Det er heller ikke tilfredsstillende eller i tråd med kommunal norm at lekeplassen skal ligge i skygge ettermiddag og kveld når det er på dette tidspunktet den vil bli benyttet. Allerede kl 15.00 vil store deler av lekeplassen ligge i skyggen av bebyggelsen som skal oppføres på 115/31. I kommunalteknisk norm pkt 5.2.4 fremgår det 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*»

Vi synes for øvrig det er underlig og lite tillitsvekkende at kommunen opptrer inkonsekvent i sin håndtering av kommunale normer. Den store terrengfyllingen som kommunen har godkjent baserer seg utelukkende på kommunal norm på vei, men når det kommer til andre normer som for lekeplasser så velger man å se bort fra denne normen. Vårt krav er at det må sikres lekeplassarealer i tråd med kommunal norm og gode oppvekstforhold med en solbelyst og trivelig lekeplass for barn og familier som sokner til lekeplassen

Vi imøteser en god og grundig vurdering av ovennevnte forhold og at våre krav og synspunkter blir helhetlig vurdert. Vi er selvfølgelig innforstått med at området vil bli bebygd og vil ønske nye naboer velkommen til nabolaget. Samtidig kan vi ikke sitte rolig og se på at det iverksettes tiltak som så til de grader vil være urimelige med så store negative konsekvenser for eksisterende eiendommer og det livet vi lever.

Kolnes, 12.07.2020

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

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

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

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