

Karmøy Kommune
Rådhuset
Pb 167
4291 Kopervik
post@karmoy.kommune.no
ATT: Yvonne S. Løvseth

PARTNERE:
TRULS BØCKMANN GRAFF
ERIC AUGUSTIN KROGH
CECILIE DAHL-JØRGENSEN PIND

I KONTORFELLESKAP MED
ADVOKAT DØVIK AS
ADVOKATFIRMAET ENGESETH AS
ADVOKATFIRMA METTEVOLL AS

ANSVARLIG ADVOKAT
Cecilie Dahl-Jørgensen Pind

Ski, 02.01.2020

Vår ref.: 51010/7263

Tilbakemelding på planforslag 4071 Detaljregulering for Vikafjellet, Vikjå.

Det vises til kommunens brev av 11.12.19 med frist for tilbakemelding 2.1.20. Svaret er rettidig. På vegne av Skårhaug er det nødvendig med enkelte kommentarer og bemerkninger til planforslaget. Det vises også til tidligere korrespondanse i saken.

I all hovedsak er Skårhaug uenig i planen på følgende hovedområder:

- Vei
 - Utforming av KV
 - Trasevalg
 - Sikring av adkomst under anleggsperioden
 - Sivilrettslig: endring av veirett
- Høyder
 - Kotehøyde for prosjektering
 - Byggehøyde
- Boliger
 - Plassering
 - Utforming

Videre nedenfor kommenteres det på overnevnte forhold.

Det er ikke kommentert på skrivefeil, men det er kommentert på setninger som motsier hverandre.

Det påpekes at plandokumentene er juridiske dokumenter, og at de derfor må være korrekte og med klart språk som ikke gir rom for misforståelser og ulike tolkninger.

Det er i dette planforslaget gjort flere vurderinger og konklusjoner. Disse ønsker vi fremlagt, så vi kan vurdere hvordan disse er behandlet.

Vi ber dere spesielt ta en ny vurdering av anbefalinger som Kommunalsjef teknisk anbefalte å ta inn i planforslaget før høring, men som ikke er hensyntatt i dette forslaget.

Planbestemmelser

Som en generell tilbakemelding bes det om at kommunen vurderer i hvor stor grad Skårhaugs eiendom skal omfattes av fellesbestemmelsene. All den tid at man har foreslått ny adkomstvei til bolig i BF, er eiendommen en del av planområdet, men det må tilpasses til at det ligger en allerede bebygd eiendom der.

2.6 «Avkjørsel fra FV840»

Her må også Skårhaugs eiendom regnes med.

2.7 «Søknad om tiltak»

Slik det står skrevet her, siden dette er fellesbestemmelser for hele planområdet, må Skårhaug om han søker om garasje, lage en detaljert plan for hele området. Det bes om at man her vurderer at Skårhaugs eiendom holdes utenfor. Det må i så tilfelle konkretiseres hvilke regler som skal gjelde for Skårhaugs eiendom.

2.8 «Tiltaksklasser»

Slik det står skrevet her, siden dette er fellesbestemmelser for hele planområdet, vil det bli veldig kostbart for Skårhaug å oppgradere et over 100 år gammelt hus til dagens tiltaksklasser. Vi ber dere vurdere om at punktet kan flyttes inn under punkt 3.1.2 eller at eiendommen holdes utenfor. Det må i så tilfelle konkretiseres hvilke regler som skal gjelde for Skårhaugs eiendom.

3.1 «Fellesbestemmelser»

Her står det at «Ny bebyggelse skal ha flatt tak.» Skårhaug har i dag saltak på sin bolig, og ønsker å ha muligheten til å beholde den type tak på fremtidig øvrig bebyggelse. Vi ber dere vurdere om at denne setningen kan flyttes inn under punkt 3.1.2 eller fjernes.

Om Skårhaug ønsker å bygge garasje/utebod, må han ifølge fellesbestemmelsene i 3.1 da bygge med flatt tak. Dette samsvarer ikke med punkt 3.1.1, der det står at garasje skal tilpasses boligen. Det bes om avklaring på hva som er gjeldende her.

I dette punkt står det at «Takterrasse tillates på tak». Å tillate takterrasser på område BK1 vil gi direkte innsyn til Skårhaugs soverom, som han har i andre etasje mot øst. Det bes om at det utredes muligheter for å begrense innsynet fra område BK1, eventuelt ta vekk mulighet for takterrasse for dette området.

Å tillate takterrasse på område BK2, med en bygningshøyde på 15,5 meter, og bygningene plassert så langt øst som avmerket på planbeskrivelsens figur 14, vil det gi direkte innsyn i Skårhaugs takvindu mot nord der han har badet sitt. Det bes om at det utredes muligheter for å begrense innsynet fra område BK2 ved å flytte boligene lenger mot vest, eventuelt ta vekk mulighet for takterrasse for dette området. Å flytte boligene på BK2 lenger mot KV er mer i tråd med planbeskrivelsens avsnitt «grønnstruktur» og «bebyggelse, struktur og tiltak».

Med takterrasser åpnes det for at beboerne setter «partytelt» og andre ruvende «ikke bygningsmessige» gjenstander på taket, som er med på å øke den dominerende effekten av bygningene i terrenget. Det bes om at det utredes om at takterrasser ikke tillates i

planområdet, da en inntrukket andre etasje på bygningene kan gjøre samme nytten som terrasse.

De to avsnittene som omhandler parkering og snumuligheter inneholder motstridende opplysninger. Det bes om avklaring på hva som er gjeldende.

3.1.1 «Bolig i området»

All den tid det allerede er en bygning i denne delen av planområdet, blir det kunstig å skrive at det skal oppføres 1 frittliggende bolig.

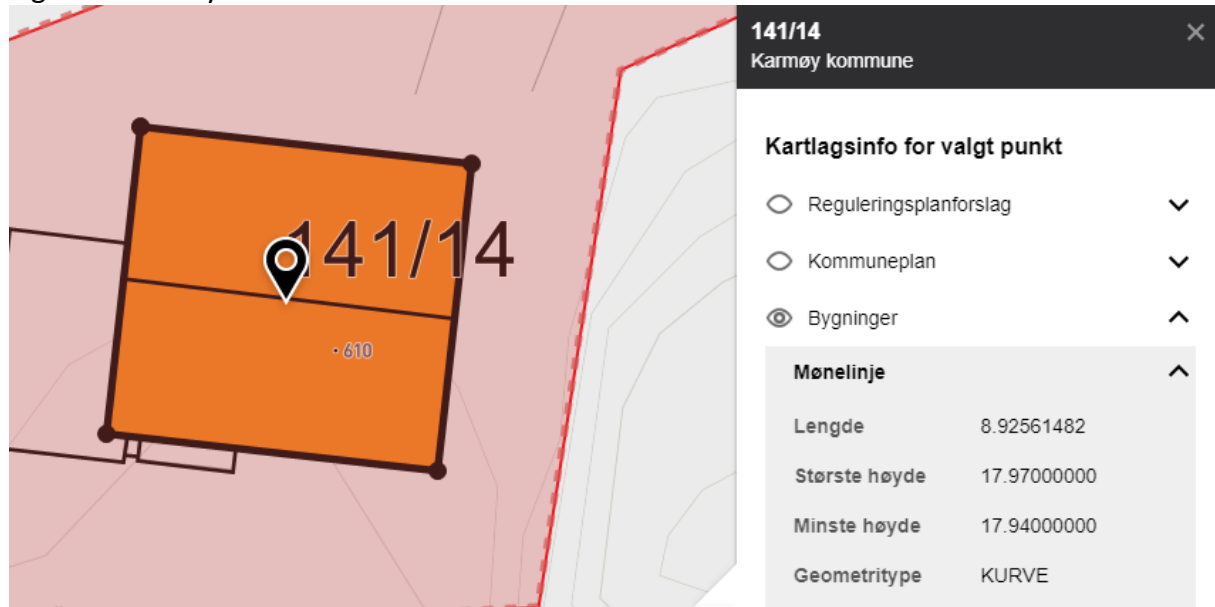
3.1.1 «Garasjer»

Setningen «Garasjer tillates oppført med maks byggehøyder inntil 5m fra gjennomsnittlig planert terreng. Garasje skal ikke benyttes til beboelse. Garasje skal tilpasses bebyggelsen på eiendommen med hensyn til utforming og material- og fargevalg». Det er ønskelig at dette endres til «Garasjer tillates oppført. Garasje skal ikke benyttes til varig beboelse, men kan innredes. Garasjer skal tilpasses bebyggelsen på eiendommen med hensyn til utforming og material- og fargevalg.» Garasjeutforming er allerede bestemt i bestemmelser til kommuneplanens arealdel, og trenger ikke gjentas i reguleringsplan.

3.1.1 «Byggets høyeste punkt skal ikke overskride kote + 17,5 m.»

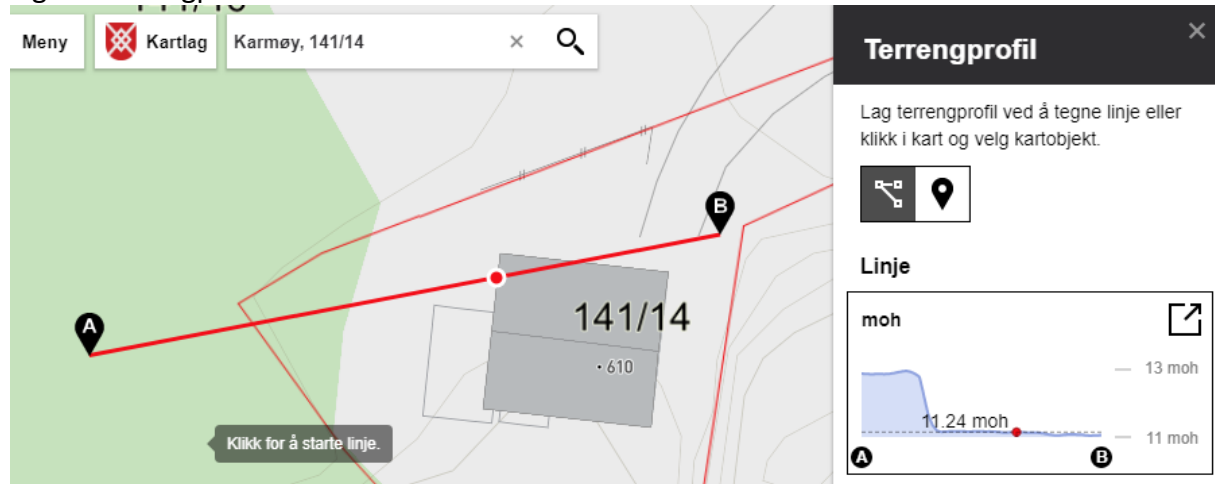
Skårhaug har pr i dag mønehøyde på 17,97 (se fig. 1), der pipen stikker over mønet (+ ca. 1 meter), han kan derfor ikke akseptere høyden settes lavere enn kote +19 på høyeste punkt, da hans hus allerede overgår den angitte maksimumshøyden.

Fig. 1: Mønehøyde



I henhold til PBL § 29-4 kan gesimshøyde være 8 meter og mønehøyde 9 meter. Og siden Skårhaugs hus står på kote +11,3 (se fig. 2) blir da maksimal mønehøyde på kote +20,3 ihht. PBL.

Fig. 2: Terrengprofil



Det bes om vurdering om at setningen endres til «Byggets mønehøyde skal ikke overskride kote +18,5». På denne måten kan Skårhaug i fremtiden ha mulighet til å skifte til takpanner (som bygger litt høyere enn skifer), og som vil løfte mønet til rett over kote +18,0. Dette vil heller ikke overskride bygningshøyder på område BK1 og bør derfor være akseptabelt.

3.1.2.1 «Juridiske linjer»

Det kan se ut som kommunen her henviser til feil areal i planområdet. Skal f_FRI1 være AVG eller mangler grøntområdet til venstre for BK1 betegnelse?

4.2.2. «Fortau»

Ettersom stigningsgraden er høy, kan det være aktuelt at man legger inn hvilerepos her. Det må kommunen utrede og sjekke om det er i henhold til krav om universell utforming.

4.3.2 «Vegetasjonsskjerm»

Det henvises her til felt f-VGS. Vi kan ikke se at dette er markert i plankartet.

3.1.3 Lekeplass

Jf. KK Lekeplassnormen bør ikke avstand fra lekeplass til bolig være mer enn 200 meter. Planbeskrivelsen sier at det er ca 150-200 meter fra bolig til lekeplass. Se Fig. 3 der det viser at det er nærmere 250 meter fra lekeplass til bolig. Etter det Skårhaug er kjent med er det ikke sikret adkomst over eiendom 141/47. Om eier vil utnytte dette området, må barna gå rundt langs Fv. 840 på nordsiden av området. Dette vil medføre en avstand på nesten 300 meter fra bolig til lekeplass. Det hadde vært bedre med en nærlekeplass oppe på området BK1 og BK2.

Fig. 3 Avstand



4.2.1 Kjørevei

Se egen kommentar om kjørevei.

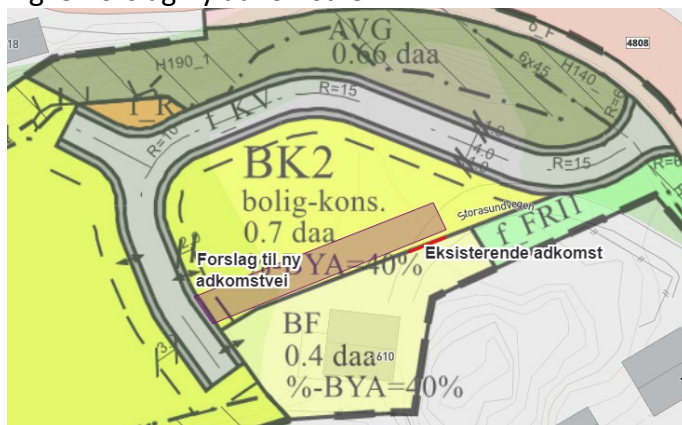
Planbeskrivelse

Kap. 5 «Overordnet ide»

Her står det «Eksisterende bolig blir liggende som den er, men får ny atkomst.» Skårhaug ønsker ikke å flytte plassering av hvor han kjører inn på eiendommen. Se fig 5 for forslag til ny adkomstvei til eksisterende adkomst til tomten. Med dette adkomstforslaget får Skårhaug muligheten til å utnytte det vestre hjørnet av eiendommen til garasje. Det bes om at denne løsningen utredes.

Se ellers egen kommentar om kjørevei.

Fig. 5 Forslag ny adkomstvei.



Kap. 5 «Høyder»

Her står det at boligene på felt BK2 «... har inngang fra KV i vest på kote + 12 i bygningens andre etasje.» Å legge boligenes andre etasje med inngang på kote +11 vil gi en bedre tilpasning til eksisterende bebyggelse. Å argumentere at det er bedre å legge andre etasje på samme nivå som BK1 fordi de da må bygges opp som en kunstig flate, er ikke holdbar, da område BK2 er allerede en opparbeidet kunstig flate. Se fig. 5. Å sette bygningenes andre etasje grunnnivå til kote +12 vil gi en dominerende effekt i forhold til eksisterende bolig. Vi ber derfor om utredning på at boligene i område BK2 senkes til kote +11 for andre etasje.

Fig. 5 Bilde område BK2



Setningen «Det er gitt samme byggehøyder (6,5 meter fra ferdig planert terreng) og utnyttelsesgrad for felt BF.» må fjernes fra planbeskrivelsen da planbestemmelsene setter byggehøyder i kotehøyde. Se kommentarer til byggehøyder i planbestemmelsene.

Kap. 5 «Brystning på felt BK1»

Her er det vurdert mulighet for å senke planens byggeområder til kote +11, men funnet det for vanskelig å gjøre på grunn av eksisterende forstøtningsmur. Vi vil påpeke at denne muren Jf. Karmøy kommune saksnummer 16/854-6 (vedlegg 16-854-6...) ble oppført før godkjenning av kommunen. Teknisk sjefs vurdering: «Det er uheldig at opprinnelig tiltak ble utvidet uten at det ble innsendt reviderte kart/tegninger i forkant». Skårhaug er av den oppfatning at tiltakshaver har tatt seg til rette med utvidelse av tiltaket uten kommunens godkjenning og at dette nå hensyntas til ulempe for Skårhaug., Det bes derfor om at det utføres en ny utredning på om området kan senkes til kote +11.

Som vist i kommunens saksnummer 16/854-5 (vedlegg 16-854-5...) ligger muren på en «naturlig fjellhulle», og er utført med store steinblokker. I bakkant er det fylt opp med frostsikre masser. I denne kontrollen er det kommentert at estetikken av muren «kunne vært bedre». Derfor bes det om at det vurderes om muren kan fjernes, og at en eventuell nedsprenning av området til kote +11 kan gjennomføres før muren bygges opp igjen. Dette for å gi et bedre estetisk uttrykk på planområdet.

Kap. 5 «Takform og farge» + Figur 12.

Denne figur vises ikke med takterrasse, slik som planbestemmelsene foreslår. Skal bygningene ha takterrasse, skal det være ifølge TEK17 § 12-15 være et rekkverk på minimum 1,0 meter. Det er derfor uklart om man i realiteten får et enda høyere bygg. Dette må komme klarere frem i senere presentasjoner. Er det denne figuren som danner grunnlaget for vurdering og konklusjon i avsnittet «Takform og farge», anmodes det at dette punktet revurderes. Vurdering og konklusjon må fremlegges slik at vi kan se om de er vurdert på rett grunnlag. Det bør også utredes om takterrasse faktisk er nødvendig, når andre etasje er trukket tilbake, og danner en naturlig terrasse der.

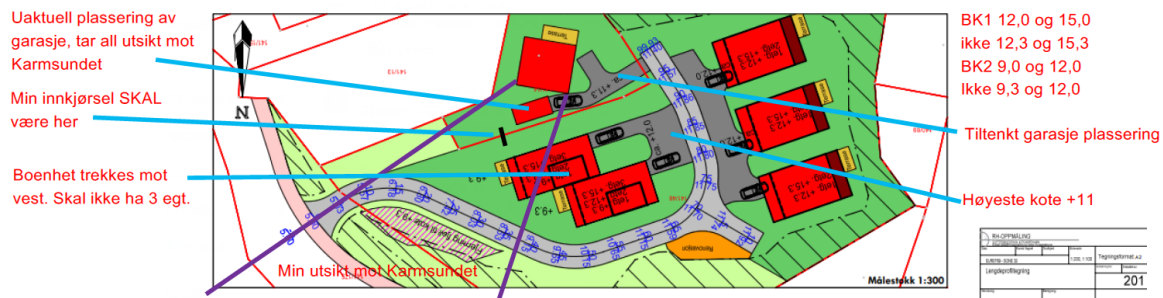
Kap. 5 Figur 14

Den viste plassering av garasje på Skårhaugs tomt vil være lite aktuell, da den vil ta all utsikt mot Karmsundet. Lilla linjer viser den utsikten han har pr i dag. Boenheten på område BK2 som ligger nærmest Skårhaugs eiendom må vurderes om den kan trekkes lenger vest slik at

den tar minst mulig av hans utsikt. Å trekke bygningen lenger mot vest samsvarer med bygningsplassering beskrevet i avsnitt «Bebyggelse, struktur og tiltak» og «grønnstruktur»

Skårhaug ønsker å ha sin ankomst til eiendommen der den er i dag, ikke i vest. Derfor ønskes det utredet om det kan opprettes vei fra ny adkomstvei til nåværende adkomstpunkt på hans eiendom.

Når det gjelder grunnkote andre etasje i område BK2, se kommentar til kapittel «Høyder».



Figur 14 Lengdeprofil av KV. Utarbeidet av RH Oppmåling AS

På figur 14 vises boligene med 3 etasjer. Det bes om redegjørelse på om det er tillatt her. Det bes også redegjøres på hvorfor boligene er oppgitt med kote +9,3 og +12,3 når det tidligere i planforslaget og i planbestemmelsene er oppgitt til kote +9 og +12.

Kap. 5 «Grønnstruktur»

Det ses på som positivt at det står her at felt BK2 bør ha hage og uteareal orientert i øst. Det bes vurdert om at felt BK2 byggegrense i øst (se figur 8 i planbeskrivelsen) trekkes lenger mot vest, slik at Skårhaug kan beholde mest mulig av sin utsikt mot Karmsundet.

Kjørevei

Adkomst:

Skårhaug har i dag sin avkjørsel nordøst på eiendommen. Han vil få adkomst på vestsiden dersom planen vedtas med de foreslåtte planbestemmelser. Han vil få lenger kjørevei og en bratt stigning i starten av veien. Skårhaug er delvis ufør og har helsemessige utfordringer i forhold til fremkommelighet.

At adkomst til område B1 blir omlagt har ikke Skårhaug gitt samtykke til. Skårhaug som eier av 141/14 har veirett over 141/46 som er en sivilrettslig rettighet. En eventuell endring av veiretten må tiltakshaver avtale med rettighetshaver, og endringen må være minst like god som den opprinnelige rettigheten. Det kan ikke sies å være tilfelle når Skårhaug får lengre og vanskeligere tilgjengelig adkomstvei til sin bolig. For det tilfelle at endringen likevel kan aksepteres, må rettighetshaver kompenseres. Skårhaug har allerede en etablert adkomst vei på nordøstsiden som muliggjør en ytterligere utnyttelse av hans tomt på vestsiden til å kunne bygge en dobbelgarasje. Det er ikke tilsvarende mulighet til dette på østsiden, og det fremstår som urimelig at en omlegging av veien skal frata han denne utnyttelsesmuligheten. For det tilfellet at man skulle vedta planbestemmelsene slik foreslått, må utbygger gjennomføre kompenserende tiltak som muliggjør bygging av garasje på annet sted på 141/14.

Siden Skårhaug er handicapet og delvis ufør, og dermed er avhengig av å kunne kjøre helt opp til sin eiendom, bes det om at det utredes og at det i planen reguleres en gjennomføring som sikrer Skårhaug kjørbar adkomst til sin eiendom til enhver tid.

Veiutforming:

I planbeskrivelsen står det «Kv planlegges med to avvik fra kommunal norm. Over en strekning på 30 meter (mellom stolpe 5 og 35 i lengdeprofilen fig.14) stiger veien 12,5% (=1:8). På grunn av terrenget får en ikke redusert dette stigningsforholdet ytterligere.»

Se kommentar om Kap. 5 «Høyder» og «Brystning på felt BK1» angående terrenget. Universell utforming bør tilstrebes selv om dette medfører en ekstrakost for tiltakshaver. Vi ber om at dette utredes på nytt.

I neste avsnitt skrives det «Det andre avviket er svingradie på fellesvegen der snuhammeren er. Senterlinjen har svingradius lik 10 meter. Dette gir en svingradius i ytterkant sving på 12 meter. I henhold til Statens vegvesens håndbok N100 skal veier dimensjoneres med svingradius 12,0 meter i ytterkant vei (yttre karosserihjørne foran på kjøretøyet) for lastebiler inkludert brannbiler med stige.» Dette er en direkte feilrepresentasjon av hva som faktisk står i SV håndbok N100. Det stemmer at håndbok N100 i kapittel F.1.2 sier at kjøretøyer i kategori «L», lastebiler har en svingradius på 12,0 meter, men å dermed si at håndboken sier at veien dimensjoneres med svingradius 12,0 meter er direkte feil! I håndbok N100 står det i tabell C.17 om «adkomstveier i boligområder», at adkomstveier dimensjoneres med minste horisontalkurveradius 30 meter. I tillegg står det i kapittel F.3 om breddeutvidelse i

horisontalkurver at breddeutvidelse skal legges inn når horisontalkurveradius ≤ 500 . Vi kan ikke se at breddeutvidelser har blitt vurdert eller ført inn i planen.

Setningen «*Veien er fremkommelig for utrykningskjøretøy og avviket anses derfor som akseptabelt.*» stiller spørsmål ved kompetansen til de som har gjort vurderingen om dette avviket. Ifølge Haugaland brann og redning IKS sitt dokument «[Tilrettelegging for rednings- og slokkeinstanser](#)» kapittel C punkt 1 publisert på Karmøy kommunes nettsider) skal minste svingradius ytterkant vei være 14,0 meter for å sikre fremkommelighet. Det stilles spørsmål om det er hentet inn uttalelser fra redningstjenestene før avviket ble satt inn i planen. På grunn av overnevnte feilrepresentasjon av Statens vegvesens håndbok, manglende kunnskap om kommunens egne rettleidende dokumenter, TEK17 og Brann- og eksplosjonsvernloven, stilles det spørsmål om hvordan det er kommet frem til denne konklusjonen. Det bes fremlagt dokumentasjon på hvordan, og på hvilket grunnlag vurderinger og konklusjoner er blitt utført til denne planen.

Saksfremlegg:

Ifølge saksfremlegget anbefaler Kommunalsjef teknisk avbøtende tiltak på adkomstveien på grunn av den bratte utformingen: «*Avbøtende tiltak kan være å legge varmekabler i veien, senke veien eller utvide veien der den er for bratt. Varmekabler i veien vil kunne være avbøtende for bilister vinterstid. Kommunalsjef teknisk sin anbefaling er at veien utvides der den er for bratt, slik at det er mulighet for å stanse for myke trafikanter, eller for bilister å ha god passering på den bratteste strekningen.*»

Vi kan ikke se at avbøtende tiltak er blitt vurdert i dette planforslaget. Vi ber om en vurdering om at Kommunalsjef teknisk sine forslag tas inn i planen.

I sin vurdering av planen skriver Kommunalsjef teknisk: «*Kommunalsjef teknisk vil også anbefale at det tas inn avbøtende tiltak før en tillater en stigning på 12,5 %. Selv om ÅDT vil være lav på en privat felles vei med bare 7 tilknyttede enheter, vil stigningen ha mye å si for de som skal bruke den. Kommunalsjef teknisk anbefaler at KV utvides slik at det blir god passering for to biler, slik at en slipper at en eller begge må stanse og kjøre ut av veien i de bratteste partiene. En utvidelse av veien vil også hjelpe gående og syklende, som vil ha mulighet til å stanse eller større mulighet til å gå til siden/kjøre ut av veien ved møtende trafikk eller andre behov.*»

Anbefalte endringer i kart, planbestemmelser og planbeskrivelse blitt gjort før planen legges ut til offentlig ettersyn, slik at ferdig korrigerede dokumenter blir lagt ut.

Forutsatt at anbefalte endringer over tas inn i planforslaget, vil kommunalsjef teknisk anbefale at hovedutvalg teknisk og miljø ved 2.gangsbehandling vedtar at det foreliggende forslag til reguleringsplan legges ut til offentlig ettersyn.»

Vi kan ikke se at Kommunalsjef teknisk sine anbefalinger er blitt lagt inn i planen før den ble lagt ut på høring. Det stilles derfor spørsmål om disse anbefalingene er blitt vurdert. For å sikre Skårhaugs fremkommelighet til sin eiendom bes det utredet, på grunn av den bratte og svingete veiutformingen, følgende endringer i veiutformingen:

- 1) Utvidelse av veibane til 5 meter, som vil sikre passering for 2 biler.
- 2) Varmekabler i veibane, for å sikre fremkommelighet vinterstid.
- 3) Breddeutvidelse i svinger i henhold til SV håndbok N100.
- 4) Frisikt i svinger i henhold til kommunens Frisikt brosjyre (vedlagt).

- 5) Parkeringsplass på område FRI1 med trapp opp til området, slik at Skårhaug er sikret adkomst om veien skulle være sperret.
- 6) Utforming og sikring av skrent mellom KV og felt BK2. Som det vises av figur 13, er det ved stolpe 7,5, en høydeforskjell på ca. 4,0 meter. Her må det også sikres mot fallende gjenstander.

Som nevnt over er noen av disse forslagene allerede anbefalt av Kommunalsjef teknisk. Skårhaugs ønske er bare å ha en trygg og sikker adkomstvei og vi håper og tror at kommunen deler det samme synet. At tiltakshaver mister noe utbyggbart område på grunn av dette, kan ikke veies opp mot hva ulykker koster samfunnet. Derfor håper vi at kommunen vil gå inn for en trygg og sikker vei, framfor at større lønnsomhet i utbyggers prosjekt vektlegges.

Med vennlig hilsen
Graffoco Advokatfirma DA



Cecilie Dahl-Jørgensen Pind
Advokat/partner
Mob: 950 65 764
E-post: cpi@graffoco.no



Dokid: 17003917 (16/854-5)

141/46 - SØKNAD OM
ENDRING AV TILLATELSEKARMØY KOMMUNE
TEKNISK ETAT

10 JAN. 2017

Saknr. 16/854-5 L. 1951/17
Arkivkode: 642

Søknad om endring av gitt tillatelse

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-2

Berører endringen av tiltaket eksisterende eller
framtidige arbeidsplasser slik at det må
innhentes nytt samtykke fra Arbeidstilsynet?☐ Ja☒ NeiHvis "ja" må slikt vedtak innhentes før igangsettingstillatelse kan gis.
Byggblankett 5177 med vedlegg.

Søknaden gjelder							
Eiendom/ byggsted	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	141	46					Karmøy kommune
	Adresse				Postnr.	Poststed	
	Vikjå				4260	TORVASTAD	

Beskrivelse av endring(er) av tiltak (dispensasjoner, areal, plassering, formål, bruk)

Det er tidligere godkjent planering av fjellstubber og utskifting av masse på dette området. I den forbindelse så har det vært nødvendig å plastre/sikre fjellskrenter. For å sikre dette så er det blitt brukt mur i fjellsiden. Vi har varslet de naboer det gjelder om dette samt innhentet avstandserklæringer. Vi søker derfor om endring/utvidelse av tidligere gitt tillatelse for dette arbeidet.

Revidert ansvarsrett og gjennomføringsplan er vedlagt sammen med skisse og nabovarsling.

Vedlegg

Nye vedlegg og tidligere vedlegg som endres	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjoner, byggblankett 5175	A	–	☐
Dispensasjonssøknad (begrunnelse/vedtak) (pbl kap 19)	B	–	☐
Nabovarsling (gjenpart/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader)	C	1 – ++	☐
Situasjonsplan, avkjøringsplan	D	1 – i	☐
Tegninger	E	1 – i	☐
Redegjørelser/kart	F	1 – 3	☐
Erklæring om ansvarsrett	G	1 – 2	☐
Gjennomføringsplan	G	3 – 3	☐
Boligspesifikasjon i matrikkelen	H	–	☐
Uttalelser fra annen offentlig myndighet	I	–	☐
Rekvisisjon av oppmålingsforretning	J	–	☐
Andre vedlegg	Q	–	☐

Underskrifter

Ansvarlig søker for tiltaket (for tiltak etter pbl § 20-1)			Tiltakshaver (bare for tiltak uten ansvarlig søker etter pbl § 20-4)		
Foretak EDB Tjenester Norge Ltd			Navn		
Kontaktperson	Telefon 90974588	Mobiltelefon 90974588	Kontaktperson	Telefon	Mobiltelefon
E-post knut@edb-tjenester.no			E-post		
Dato 09.01.2017			Dato		
Underskrift <i>Knut Nordstokke</i>			Underskrift		
Gjentas med blokkbokstaver KNUT NORDSTOKKE			Gjentas med blokkbokstaver		

EDB Tjenester Norge Ltd			Kvalitetsdokumentasjon
P.b. 3 4291 KOPERVIK	Telefon: 90974588 Mobil: 90974588 Faks:	www.edb-tjenester.no knut@edb-tjenester.no Org.nr.: 991201912	Programversjon: 10.4.0 System utarbeidet: 15.10.2010 HMS revidert: KS revidert: 20.12.2016 Utgave nr.: 11 Utskriftsdato: 09.01.2017
Prosjektnavn:	Skjalg Mellingen Lothe - Regulering Vikafjellet	Leveringsadr.:	Vikjå
Sign. kontrollansvarlig:		Sign. dato:	

Informasjon om mur.

Vi har varslet naboer som ligger nærmest selve muren, vi kan ikke se at andre naboer blir berørt av tiltaket og ber derfor om fritak for nabovarsling av enkelte naboer. Det foreligger avstandserklæringer fra naboer.

Vi har målt inn topp på muren med gps. På grunn av at det var vanskelig/risikofylt å få innmålt nedre del av muren så har vi ikke utført det. Avstand til nabogrense kan derfor variere noe.

Det foreligger ingen merknader fra naboer.

Kopervik 09.01.17

MOTTATT

10 JAN. 2017

GNR 141 BNR 46 VIKEN KARMØY

NATURSTEINSMUR – UAVHENGIG KONTROLL

NOTAT

Til: Dag Lothe, Knut Nordstokke
Fra: Terje Velde, Prosjekt Konsult as
Dato: 6.januar 2017

INNLEDNING

Grunneier Lothe har planer om å utvikle og selge boliger som skal prosjekteres på tomtearealet. Som en del av byggemodningen er tilnærmet hele området/tomten blitt planert til ett nivå. I grenseområdene mot vest og sør er det anordnet en natursteinsmur av blokkstein som er sprengt ut på tomten. Høyden på muren varierer fra ca.1 til ca.5 meter. Helningen varierer – fra ca. 1:3 til ca. 1: 2. Blokksteinen varierer i størrelse – den største som er benyttet i foten varierer fra 2-3 tonn til 4-5 tonn. Muren er lagt dels på en naturlig fjellhulle – dels på en spreng fjellhulle. Massene bak muren er sprengstein som gir god drenering bak muren.

DOKUMENTER

Følgende dokumenter er mottatt:

Plankart som viser muren inntegnet med typisk snitt

Mur i Vikjå: Beskrivelse av mur med lastantagelser, stabilitet og materialegenskaper

Mur i Vikjå: Beskrivelse av terreng og mur i vest og sør.

E-post av 12.des. som beskriver oppdraget

E-post av 12. des. (videresendt fra Karmøy kommune) som bekrefter krav om kontroll utførelse av mur KUT tiltaksklasse 2.

KONTROLL

Prosjekt Konsult as har per dags dato foretatt to befaringer på tomte – derav en sammen med byggherre. Det er opplyst om at alle murer er satt på fjell.

MOTTATT

10 JAN. 2017



GRUNNFORHOLD

Tomten ligger i lett skrånende / til dels bratt terreng.

Tomten er sprengt og planert. Murer er anordnet i sør og vest.

I vest er det ikke sprengt for mur. Fjellskråningen her framstår som «opprinnelig / naturlig fjellhylle» som murfoten er anlagt på.

Kun mindre rensk i nedre del av fjellet er foretatt.

I nordre del av tomten er det ikke anordnet mur. «Opprinnelig» fjellskjæring ned mot veg er bevart og «tar opp» høydeforskjellen ned til den eksisterende offentlige vegen på nordsiden av tomten.

GRUNNUNDERSØKELSE

Det vil ikke bli foretatt grunnundersøkelser her utenom det visuelle.

Sprengning er blitt utført som beskrevet. Fyllingene er utført som lagvise fyllinger.

KONSEKVENSER FOR NABOBYGG OG ANDRE BYGGVERK

Utgraving for nye planlagte bygg må utføres slik at etablerte natursteinsmurer ikke skades eller påvirkes stabilitetsmessig.

Tiltak for å sikre topp natursteinsmur må iverksettes slik at HMS-krav ikke fravikes.

KONKLUSJON

Alle natursteinsmurer er satt direkte på fjell. Bygg på tomten er for tiden ikke prosjektert.

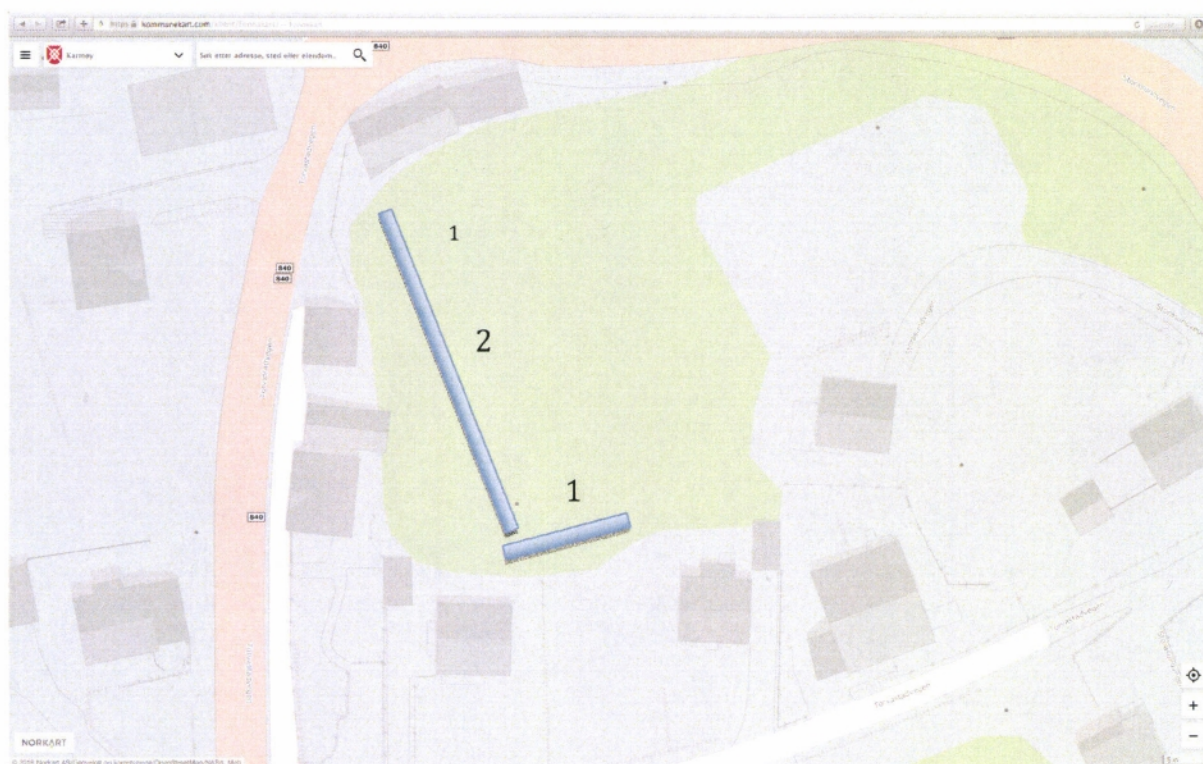
Hvis byggverket settes nær – dvs. mindre enn 1,5 x høyde mur pluss en meter – bør natursteinsmurene vurderes på nytt med de nye laster som da framkommer og påvirker murens stabilitet.

Tilnærmet hele tomten er utsprengt og planert. Natursteinsmurer som er satt direkte på fjell er etablert. Helningen på disse varierer fra ca. 1:2 til ca. 1:3. Blokkstørrelser kombinert med den helning som er valgt anses som tilfredsstillende stabilitetsmessig. Estetikken (den synlige delen av muren) kunne vært bedre. Hvis framtidige bygg planlegges nær kanten av muren bør stabiliteten vurderes på nytt.

Haugesund 06.01.17

Terje Velde
KUT UTF mur tk 2

MOTTATT
10 JAN. 2017



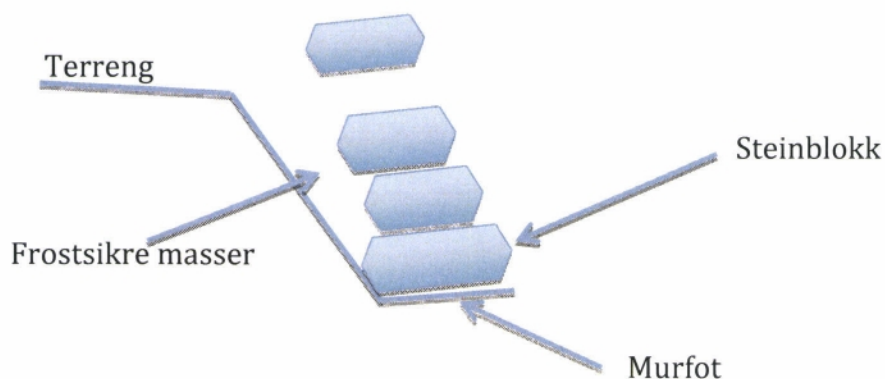
I området ved nr 1 ble det sprengt murfot.

Ved nr 2 var det en naturlig berghylle i terrenget som ble brukt som murfot.

Buren er blitt bygget som en plastring med mindre helning enn en vanlig mur og med store blokker som bunnstein. Mindre helning og store blokker i bunn ble valgt for å få bedre styrke i plastringen/muren.

Plastring gjør at steinene binder seg bedre sammen.

MOTTATT
10 JAN. 2017



Plastring med blokk ble valgt for å slippe stein og jordskråning ned mot naboer. Dette kunne med tiden skap problemer med løse små stener som ramler ned til nabo og rein som gjør at en får jordrenning ned mot naboer.



Edb-Tjenester Norge Limited
Postboks 3

4291 KOPERVIK

Dato: 24.01.2017
Saksbeh: Karl Inge Stumo
Saksnr: 16/854-6
Løpenr: 4624/17
Arkivkode: GNR 141/46
Deres ref:

TILLATELSE TIL ENDRING

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygninglovens § 20-3.

Gjelder:	§20-1k. Vesentlige terrenginngrep.
Byggested:	Litlasund,
Gnr./Bnr.	141/46
Tiltakshaver:	Skjalg Mellingen Lothe
Ansvarlig søker:	Edb-Tjenester Norge Limited
Saken er behandlet som delegert saknr.	218/16

I medhold av plan- og bygningslovens §20-3 godkjennes søknaden, vedlagt;

- tegninger
- situasjonskart

Søknaden gjelder endring tillatelse- planering og murer samt endring ansvarsretter og gjennomføringsplan.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Teknisk etat behandlet denne sak etter myndighet tildelt etaten.

Tidligere gitt tillatelse:

Tillatelse ble gitt 29.03.2016.

Beliggenhet og høydeplassering:

Tiltaket er utført, plassering i henhold til innsendte kart og utført arbeid.



Kommunen gjør særlig oppmerksom på:

Det vises til innlevert gjennomføringsplan for prosjektering og utførelse.

Tiltaket plasseres i tiltaksklasse 1, tiltaksklasse 2 uavhengig kontroll utførelse.

Takutspring og taknedløp må holdes inne på egen eiendom. Takvann og overflatevann skal ikke ledes inn på naboeiendom eller ut i offentlig veg.

Murer/skråninger må sikres mot fall jf TEK.

Ansvar:

Funksjoner og fagområder som definert i gjennomføringsplanen er belagt med godkjenning av ansvarsrett i samsvar med tiltaksklassen.

Kontroll:

Kontroll med prosjektering og utførelse utføres som kvalitetssikring i samsvar med plan- og bygningslovens Kap. 24.

Samsvarserklæringer med tilhørende sjekklister skal være på arbeidsstedet.

Avfall

Med hjemmel i plan- og bygningslovens(PBL) § 29-8 og teknisk forskrift Kap. 9 skal tiltak i PBL Kap. 20 tilfredsstillende krav til forsvarlig avfallshåndtering. Håndtering av avfallet skal dokumenteres ved kvittering fra deponiplass eller som del av virksomhetens internkontrollsystem.

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres. Fristene kan ikke forlenges.

Gjeldende lover, forskrifter, vedtekter og reguleringsbestemmelser skal følges såfremt ikke særskilt dispensasjon er gitt.

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av tiltakshaver, naboer, gjenboere og øvrige definerte parter i saken.

Når arbeidet er ferdig, skal ansvarlig søker skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest. Kontrolldokumentasjon skal være i samsvar med kontrollplanen og vedlegges. Ønskes brukstillatelse skal dette begrunnes.

Med hilsen

Kjell B. Gilje
forvaltningssjef
e.f.

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og krever derfor ingen signatur.

Karl Inge Stumo
saksbehandler

Kopi til:
Skjalg Mellingen Lothe, Hålandvegen 32, 4260 TORVASTAD

TILLATELSE TIL ENDRING-TERRENG/MURER OG ANSVARSRETTER

AREALPLAN

Kommuneplan : Bolig

Byggetomten:

Tomten er flat etter utført arbeid.

Estetiske krav:

Lovens krav anses ivaretatt.

Teknisk sjefs samlede vurdering:

Det er uheldig at opprinnelig tiltak ble utvidet uten at det ble innsendt reviderte kart/tegninger i forkant. Teknisk sjef finner allikevel å kunne godkjenne tiltaket ettersom det er innkommer naboerklæringer og ansvarsretter som dekker tiltakets endring.

Klageadgang:

Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til å klage vedtaket inn for høyere myndighet. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Med hjemmel i Karmøy kommunes gebyrregulativ for behandling av søknader etter plan- og bygningsloven er det regnet ut følgende gebyr/refusjon:

Søknad, §20-4	
---------------	--

TILTAK	AREAL	KODE	FAKTOR	SATS	GEBYR
Murer					5500

BEHANDLING/TJENESTE	AREAL	KODE	FAKTOR	SATS	GEBYR
Endring av tillatelse					
Gjentatt utstikking					
Dispensasjon					
Godkjenning av foretak					
Personlig godkj. ansvarsrett					

DELSUM	
---------------	--

TILLEGGSGBYR	KODE	DELSUM	PROSENTSATS	GEBYR
8-Oppfølging av ikke godkjent arbeid		4 timer	1100 pr.time	4400

TOTALT GEBYR	9900
---------------------	------

24.01.2017

dato

Karl Inge Stumo
saksbehandler

Karmøy Kommune
Rådhuset
Pb 167
4291 Kopervik
post@karmoy.kommune.no
ATT: Yvonne S. Løvseth

PARTNERE:
TRULS BØCKMANN GRAFF
ERIC AUGUSTIN KROGH
CECILIE DAHL-JØRGENSEN PIND

I KONTORFELLESKAP MED
ADVOKAT DØVIK A S
ADVOKATFIRMAET ENGESETH AS
ADVOKATFIRMA METTEVOLL AS

ANSVARLIG ADVOKAT
Cecilie Dahl-Jørgensen Pind

Ski, 21.06.2019

Vår ref.: 7263

Merknader til Torvastad – Vikjå – Vikafjellet – plan 4071

Undertegnede representerer Kay Inge Skårhaug, eier av gnr/bnr 141/14 og det bes om at videre korrespondanse i saken sendes til meg.

Etter en gjennomgang av forslaget fra utbygger, er det flere bemerkninger til de ulike delene av planforslaget.

Bemerkninger til planbeskrivelsen.

Punkt 3.2:

«Planområde med atkomstveg er i dag grovplanert på 2 nivå, jfr. plan m/angitte planeringshøyder». Disse planeringshøydene viser ikke på plankart eller planbestemmelser og må fremkomme tydelig.

Punkt 3.4:

Det beskrives i dette punkt at en vil «tilpasse bebyggelsen mest mulig til terreng og omgivelsene samt tilstrebe å få en best mulig ensartet bygningsmasse». Omgivelsene i Vikjå er stort sett frittliggende småhusbebyggelse med takvinkel. Boliger med 3 etasjer og med flatt tak oppe i den høyden, vil ikke være tilpasset terreng og omgivelser. Den vil bli veldig ruvende i forhold til omliggende bygningsmasse og lite helhetlig.

Videre påpekes det at eiendommene som har skrent mot eiendomsgrensen til 141/46 er oppgitt feil. Eiendom 140/122 har ikke skrent mot 141/46. De korrekte eiendommene er 140/16, 140/69, 140/11, 141/122 og 141/59. Totalt 5 eiendommer, ikke 4 som oppgitt. At adkomst til område B1 blir omlagt har ikke Skårhaug gitt samtykke til. Under gis det ytterligere kommentarer hva gjelder adkomst og vei.

Punkt 3.7:

Her står det at det er «innlagt et lite friområde mot nordøst». Plankartet viser ikke noe friområde i nordøst og det stilles spørsmål om det er område f_FRI1 i øst som er ment her.

Punkt 3.8:

I saksfremlegget står det at det i Storasundvegen «er til dels høye trafikk tall og høy andel (10 %) tunge kjøretøy». Tiltakshaver skriver imidlertid i planbeskrivelsen pkt. 3.8 at

Storasundvegen har «lav ÅDT» og «lav hastighet og trafikkmengde». Det bes om en redegjørelse om hva som er korrekt og skal legges til grunn. Det er grunn til å anta at ÅDT vil øke med nye boliger og det bør derfor ses nærmere på sikkerheten i foreslått avkjørsel.

Punkt 3.12:

Jfr. KK Lekeplassnormen bør ikke avstand fra lekeplass til bolig være mer enn 200 meter. Planbeskrivelsens fig 05 viser at det er 167 meter fra lekeplass til der hvor avkjørsel kommer fra området. Det viser da ikke at det er ca 100 meter vei opp til boligene, noe som vil gi en avstand på over 250 meter fra lekeplass til bolig. Etter det Skårhaug er kjent med er det ikke sikret adkomst over eiendom 141/47. Om eier vil utnytte dette området, må barna gå rundt langs Fv. 840 på nordsiden av området. Dette vil medføre en avstand på nesten 300 meter fra bolig til lekeplass. Det hadde vært bedre med en nærlekeplass oppe på området BK1 og BK2.

Punkt 4.1:

I første setningen er det glemt å ta med område BK2. Her skal det vel også bygges boliger.

Punkt 4.2:

Fig. 06 stemmer ikke overens med plankartet. Der er flere mangler i denne figuren.

Punkt 4.3.1:

Se eget punkt om byggehøyder.

Punkt 4.3.3:

Her står det at f_FRI1 er «fellesareal for alle beboerne innen BK1-2» mens det i planbestemmelsene § 21 om felles friområde skal dette «vedlikeholdes av beboerne». Skårhaug oppfatter dette som at denne vedlikeholdsplikten ikke vil påhvile han, som har eiendom i B1. Det bes om en kort redegjørelse for dette og et eventuelt hjemmelsgrunnlag dersom Skårhaug pålegges vedlikeholdsplikt for friområdet.

Punkt 4.3.4:

Se kommentarer til punkt 3.12 tidligere i dette dokument.

Punkt 4.3.5:

Avfallsplassen ligger helt ute på kanten mot Fv. 840 og hele 10 meter høyere enn fylkesvegen. Dette området er meget vindutsatt. Derfor bør det tas med i planen at avfallsplassen skal sikres mot fallende gjenstander ned mot fylkesveien.

Punkt 4.3.6:

Se eget punkt om veiutforming.

Fig. 11 er ikke sammenfallende med plankartet. Her er området som i plankartet er merket med f_FRI1 blitt f_FRI2, og området merket AVG er blitt til f_FRI1. Det bes om at kartene samsvarer med plankart.

Punkt 4.3.9:

I og med at områdene BK1 og BK2 har ligger på høyere kotehøyde enn Skårhaugs eiendom, må det også sikres at ikke overvann kommer inn på hans eiendom. Det bes om en redegjørelse for hvordan man tenker dette løst.

Punkt 4.4:

«Den offentlige lekeplassen mot sør, jfr. pkt. 4.3.4 d kan nyttes som nærlekeplass». Det stilles

spørsmål om «nær» er strøket fordi lekeplassen ligger for langt unna langt unna utbyggingsområdet.

Punkt 4.8:

Se eget punkt om veiutforming.

Punkt 5, første merknad:

Her skriver forslagsstiller:

«Innenfor område B1 vil eksist. natur/vegetasjon bli ivaretatt på store boligtomter». Til dette bemerkes at Skårhaugs tomt er 434 m² og det stilles spørsmål om hva som egentlig menes med denne kommentaren.

«Det er i planen henvist til nærlekeplass og friområde i nordvest». Det vises ingen lekeplass eller friområde i nordvest på denne planen.

«Videre omfatter planen et begrenset antall boliger (6 stk.)». Dette er feil, planen omfatter 7 boenheter.

Punkt 5, tredje merknad:

I kommentaren til denne merknaden skriver tiltakshaver *«Karmøy kommune har tidligere godkjent de sprengnings- og planeringsarbeidene som er utført, dette i første rekke av sikkerhetsmessige grunner»* (min understrekning). Ifølge dispensasjonssøknaden (vedlegg 1) var det ikke sikkerhetsmessige grunner for å planere, men økonomiske. Tiltakshaver ønsket å ta ut masse for salg, så dette må anses som omskriving av fakta.

Punkt 5, femte merknad:

Fig. 10 som det her er henvist til viser ikke avkjørsel utforming, siktsoner m.v. som det står her, men veiens lengdeprofil. Henvisningen må rettes.

Bemerkninger til planbestemmelser.

§ 6 – Byggehøyder og tak

Jamfør Direktoratet for Byggekvalitet (DIBK) sin veiledning om tekniske krav til byggverk (vedlegg 2), og Kommunal- og moderniserings-departementet rundskriv H-8/15 (vedlegg 3) pkt. 3,1, er det ikke tillatt å bruke etasjantall for fastsetting av høyder. Høyder skal angis som kotehøyder eller målte høyder.

I planbestemmelsene legges det opp til å tillate bolig med flatt tak og saltak. Ettersom bebyggelse forøvrig i området hovedsakelig har saltak, bør man søke en helhetlig utforming. Flatt tak fremstår ofte som mer ruvende enn saltak, men kommer an på hvordan de plasseres i terrenget.

§ 8 - Parkeringsplass:

Her bør vurderes at felles adkomstvei kan benyttes som snumulighet, samme som i § 12. Om ikke det går må det i § 5 økes BYA, slik at Skårhaug kan få samme utnytting på bygningsmasse som i områdene BK1 og BK2. Dette fordi snuplass blir beregnet som del av BYA i henhold til veileder om grad av utnytting, og følgelig begrenser Skårhaugs utnyttelsesmuligheter på egen eiendom.

§ 9 – Byggegrense iht. PBL §29-4:

Her står det at «Tiltak tillates oppført i grensen mellom tomtene». Her bør det påpekes at dette

gjelder innad i områdene BK1 og BK2, og ikke mot andre eiendomsgrenser, eksempelvis 141/14.

§ 11 – Byggehøyder:

Jamfør Direktoratet for Byggekvalitet (DIBK) sin veiledning om tekniske krav til byggverk (vedlegg 2), og Kommunal- og moderniserings-departementet rundskriv H-8/15 (vedlegg 3) pkt. 3,1, er det ikke tillatt å bruke etasjeantall for fastsetting av høyder. Høyder skal angis som kotehøyder eller målte høyder. Det anmodes om at kotehøyde settes til høyde 11 på BK2, slik at Skårhaug i minst mulig grad mister utsikt.

I planbestemmelsene legges det opp til å tillate bolig med flatt tak og saltak. Ettersom bebyggelse forøvrig i området hovedsakelig har saltak, bør man søke en helhetlig utforming. Flatt tak fremstår ofte som mer ruvende enn saltak, men kommer an på hvordan de plasseres i terrenget.

§ 14- Terreng:

Å oppgi at «ca. kote 12» «skal danne utgangspunkt for videre prosjekteringer» er en veldig upresis setning med mulighet for tolkninger. I følge reguleringsplanveileder «...skal reguleringsplaner ha et konsist språk, som er lett forståelig». Det anmodes om at kotehøyder fastsettes til en konkret kotehøyde.

§§ 16 og 18

Se eget punkt om Veiutforming. Disse to paragrafene må ses i sammenheng med hverandre. Siktlinje gjennom svingen vil ikke bli ivaretatt med byggegrense på 2 meter for BK2, altså oppfyller dette ikke gjeldende kommunale siktkrav.

§ 17 - Felles veg m/tilhørende kommunaltekniske anlegg:

Her står det at «Felles veg m/tilhørende kommunaltekniske anlegg skal vedlikeholdes av rettighetshaverne til vegen.»

Jfr. KMD's siste reguleringsplanveileder (Sept 2018) pkt 6.2 «Rammer for bestemmelsenes innhold og utforming» (vedlegg 4) sier at det ikke kan gis «Bestemmelser med pålegg om vedlikeholdsplikt» (jfr. PBL § 31). Det kan heller ikke settes opp «Økonomiske forhold, plikter, rettigheter» eller «Regulering av den økonomiske driftssiden». Derfor må setningen endres til «Felles veg m/tilhørende kommunaltekniske anlegg er felles for alle byggefelt».

§ 20 - Kommunaltekniske anlegg – avfallsplass, f_R:

Her står det at «Avfallsplassen skal vedlikeholdes av brukerne.»

Jfr. KMD's siste reguleringsplanveileder (Sept 2018) pkt 6.2 «Rammer for bestemmelsenes innhold og utforming» (vedlegg 4) sier at det ikke kan gis «Bestemmelser med pålegg om vedlikeholdsplikt» (jfr. PBL § 31). Det kan heller ikke settes opp «Økonomiske forhold, plikter, rettigheter» eller «Regulering av den økonomiske driftssiden». Derfor må setningen endres til «Avfallsplassen er felles for alle byggefelt». Denne avfallsplassen ligger også helt ute på kanten mot Fv. 840 og hele 10 meter høyere enn fylkesvegen. Dette området er meget vindutsatt. Derfor bør det tas med i planen at avfallsplassen skal sikres mot fallende gjenstander ned mot fylkesveien.

§ 21 - Felles friområde, FRI1:

Her står det at «Felles friområde skal matjorddekkes og isåes eller med annen lav vegetasjon og vedlikeholdes av beboerne.»

Jfr. KMD's siste reguleringsplanveileder (Sept 2018) pkt 6.2 «Rammer for bestemmelsenes innhold og utforming» (vedlegg 4) sier at det ikke kan gis «Bestemmelser med pålegg om vedlikeholdsplikt» (jfr. PBL § 31). Det kan heller ikke settes opp «Økonomiske forhold,

plikter, rettigheter» eller «Regulering av den økonomiske driftssiden». Derfor må setningen endres til «... er felles for alle byggefelt».

§ 23 Sikringsgjerde – støttemur:

Her står det at i område f_FRI1 er det sikringsgjerde og støttemur. Dette vises ikke i plankartet.

Jfr. KMD's siste reguleringsplanveileder (Sept 2018) pkt 6.2 «Rammer for bestemmelsenes innhold og utforming» (vedlegg 4) står det «Formelt er plankart og bestemmelser likeverdige slik at disse må stemme overens. Bestemmelsene er en utdyping av de rammene som fastsettes i selve plankartet, hvilket innebærer at reguleringsformål som er omtalt i bestemmelsene må vises i plankartet.» Plankart og planbestemmelse bør derfor rettes og sendes ut på ny høring.

Bemerkninger til byggehøyder.

I planforslaget foreslås det byggehøyder opp til kote + 22, men i oppstartsmøte med kommunen ble det fremlagt at) burde byggehøyder holdes under kote 20 for hele området, og ha en senkning av byggehøydene i nærheten av fjellet, (Fig 01 under her, og vedlegg 5 – referat oppstartsmøte).

Fjellet kalt «Vikafjellet», av lokale folk i Vikjå, er nå fjernet. Forslagsstiller skriver i planbeskrivelsen pkt. 3.6 at «toppen har heller ikke noe verdi som et landskapselement, siden toppen ikke er den eneste høyden som stikker opp i området.» Dette står i sterk kontrast til referatet til oppstartsmøtet, der kommunen påpekte ovenfor tiltakshaver at Vikafjellet var et landemerke og burde bevares, (Fig 01).

X	Landskap (natur-, kulturlandskap, hoveddrag-tilpasning)
	Bergknappene som stikker opp i nord er landemerker i landskapet og i Vikjå forøvrig. Disse bør bevares. Ny bebyggelse bør ha en god overgang til berget. Høyder bør derfor trappes ned i nærheten av berget. Bebyggelse som er eventuelt høyere enn berget bør plasseres lenger borte fra berget. Kan oppnås ved å angi byggehøyder på plankartet innenfor byggegrenser. Byggehøyder bør holdes under kote 20 over hele området.
X	Estetikk (form, struktur, funksjon, uttrykk)
	Hva slags bebyggelse er planlagt, hvordan forholder den seg til landemerket i nord, hvilke tilpassninger er nødvendige, hvordan forholder planlagt bebyggelse seg til eksisterende bebyggelse etc.

Fig 01 – Utdrag fra momentliste fra oppstartsmøte referat.

Når det gjelder endring i kotehøyde, settes det spørsmålstegn ved dette og det bes om en nærmere redegjørelse.

I saksfremlegget vedlagt høringen foreslår kommunalsjef teknisk at «...det i stedet for maksimum byggehøyder, settes en begrensing på 2 etasjer». Jamfør Direktoratet for Byggekvalitet (DIBK) sin veiledning om tekniske krav til byggverk (vedlegg 2), og Kommunal- og moderniserings-departementet rundskriv H-8/15 (vedlegg 3) pkt. 3,1, er det ikke tillatt å bruke etasjeantall for fastsetting av høyder. Høyder skal angis som kotehøyder eller målte høyder. Det bes om en nærmere begrunnelse og hjemmelsgrunnlag for et evt avvik fra dette.

For å belyse dette nærmere, kan det eksemplifiseres noe. Slik som planen er foreslått utformet, kan tiltakshaver i teorien bygge en kjeller der himlingen ligger 1,49 meter over

planert terrengs gjennomsnittsnivå (veileder grad av utnytting, § 6,1), sette 2 etasjer med 3 meter himling oppå denne, og bygge en kvart etasje med 3 meter høy himling på toppen av denne. Hvis vi da regner ca 0,5 meter i etasjeskille kommer vi da opp i en bygningshøyde på ca $(1,5+0,5+3,0+0,5+3,0+0,5+3,0+0,5=12,0)$ 12 meter. Og hvis det da tillates et avvik på 0,5 meter på kotehøyden, kan da byggehøyder i teorien komme opp i kote $12,5+12,0=\text{kote } 24,5$. Dette er hele 4,5 meter over byggehøyde foreslått i oppstartsmøte, og 6,5 meter høyere enn Skårhaugs hus.

Skårhaug mener derfor at tiltakshaver må forholde seg til byggehøyder fremsatt i oppstartsmøtet, i henhold til Plan- og bygningsloven og kommuneplanen, der det spesifiseres en gesimshøyde på 8 meter og mønehøyde på 9 meter. Samtidig må tiltakshaver holde seg under en kotehøyde på +20. Ønsker da tiltakshaver å sette opp bolig med mønehøyde på 9 meter, må da området senkes til kote +11.

For å underbygge dette vises det til teknisk sjefs kommentarer til saken behandlet i HTM den 08.06.2017, saksnr 84/17:

Byggehøyder:

Byggehøyder er satt i overensstemmelse med plan- og bygningslovens angitte byggehøyder på 8 meter gesimshøyde. Områder BK1 og BK2 har angitte terrenghøyder på 11,5 og 12,5 meter. De skal ikke overstige kote 20. Dette gir maksimal byggehøyde på 8,5 meter for ett areal, og 7,5 for det andre. Det er ca. 0,5 meter som regnes som justeringsrom når en setter byggehøyder, slik at dersom en har en bygning på kote 11 kan en teoretisk få en enebolig over 9 meter høy dersom høyden settes til kote 20. Dette er ikke et utviklingstrekk en ønsker i Karmøy, derav begrensingen på gesimshøyde på 8 meter.

Utdrag av kommunalsjef teknisk kommentar i saksfremlegget til saknr 45/19 i HTM 09.04.2019:

Tidligere i saken har kommunalsjef teknisk anbefalt at byggehøydene skulle forholde seg til byggehøydene satt i plan- og bygningsloven og som er førende for byggehøyder ellers i kommunen, med unntak av sentrumsområdene. Dette er 8 meter for gesimshøyder og 9 meter for mønehøyder. Dette er normale byggehøyder for boliger med 2 etasjer. Kommunalsjef teknisk foreslår at det istedet for maksimum byggehøyder, settes en begrensing på 2 etasjer, og at det kan tillates takterrasse hvor inntil $\frac{1}{4}$ av takets overflate kan bygges over til oppholdsrom. Samme bestemmelse gis til eksisterende bolig, slik at en i fremtiden kan utvikle området som helhet.

I oppstartsmøtet punkt 8 angående spesiell tilleggsdokumentasjon som kreves, står det at det skal vedlegges «*snitt som viser tenkt bebyggelses høyder mot berg i nord og bebyggelse rundt i sør*». Det kan ikke sees vedlagt denne planfremstillingen. Denne må vedlegges i en høring.

Bemerkninger til vei.

Skårhaug har i dag sin avkjørsel nordøst på eiendommen. Han vil få adkomst på vestsiden dersom planen vedtas med de foreslåtte planbestemmelser. Han vil få lenger kjørevei og en bratt stigning i starten av veien. Skårhaug er delvis ufør og har helsemessige utfordringer i forhold til fremkommelighet. En så bratt stigning er i strid med krav til universell utforming, noe som også fremheves i saksfremlegget. Det foreslås at man i planbestemmelsene inntar bestemmelser som ivaretar kravene til universell utforming og som er i tråd med kommunens veinorm som er maks 8% stigning. Det må uansett etableres hvileplattformer langs veien. Det stilles i den anledning spørsmål om stigningsbeskrivelsen i tegning 201, der det ser ut som om

det legges til grunn en stigning på 12.5 % over 55 meter. Dette samsvarer ikke med saksfremlegget. Dette må det redegjøres nærmere for.

Skårhaug har allerede en etablert adkomst vei på nordøstsiden som muliggjør en ytterligere utnyttelse av hans tomt på vestsiden til å kunne bygge en dobbelgarasje. Det er ikke tilsvarende mulighet til dette på østsiden, og det fremstår som urimelig at en omlegging av veien skal frata han denne utnyttelsesmuligheten. For det tilfellet at man skulle vedta planbestemmelsene slik foreslått, må utbygger gjennomføre kompenserende tiltak som muliggjør bygging av garasje på annet sted på 141/14. Skårhaug er imidlertid av den oppfatning at hans adkomstvei kan beholdes slik den er i dag uten at det vil komme i konflikt med utbygging av planområdet forøvrig.

Dersom det ikke lar seg gjøre å beholde dages adkomstløsning, bes det om at man vurderer parkeringsmulighet på nedsiden av området FRI1 (sørøst i planområdet) med en trapp opp til eiendommen, pga høydeforskjell på ca. 5 meter.

Det bes om at det utredes mulighet for en løsning der hans adkomstvei beholdes slik den er i dag. Eventuelt må det i teknisk plan evt. i detaljregulering etter høring redegjøres for hvordan det er tenkt at en påkobling til Skårhaugs eiendom skal være. Slik det ser ut i dag, ser det ut som det vil være en høydeforskjell på ca. 1.5 meter i forhold til eksisterende adkomstvei.

Videre må det garanteres at Skårhaugs adkomstvei sikres i hele anleggsperioden, både hva gjelder selve adkomsten og også sikkerhetstiltak.

Til dette punktet bemerkes videre at eier av 141/14 har veirett over 141/46 som er en sivilrettslig rettighet. En eventuell endring av veiretten må tiltakshaver avtale med rettighetshaver, og endringen må være minst like god som den opprinnelige rettigheten. Det kan ikke sies å være tilfelle når Skårhaug får lengre og vanskeligere tilgjengelig adkomstvei til sin bolig. For det tilfelle at endringen likevel kan aksepteres, må rettighetshaver kompenseres.

Videre stilles det spørsmål om hvilken faglig begrunnelse som ligger til grunn for tiltakshavers vurdering om at svingradius er uproblematisk i forhold til avvik fra kommunal veinorm, se punkt 4.3.6, siste avsnitt. Dette bes nærmere utredes.

Vedlikeholdsplikt til fellesvei.

I planbestemmelsens § 17 står det at rettighetshaverne til veien skal vedlikeholde veien med tilhørende kommunaltekniske anlegg. Det bemerkes til dette at 141/14 ikke har f.eks V/A liggende i planlagt veitrase, men på annet sted på eiendommen. Han skal følgelig ikke belastet for eventuelle kostnader til V/A som måtte ligge til ny adkomstvei. Det bes om at det redegjøres for hva tiltakshaver tenker omfattes av vedlikeholdsplikten og at dette konkretiseres i planbestemmelsene. Det bes også redegjøres for hvordan kostnader tenkes fordelt, om det f.eks skal dannes et veilag etc.

Det bemerkes for øvrig til planforslaget at det legges opp til en bilbasert bebyggelse, noe som er i strid med føringene i regional areal og transportplan. Det skal legges opp til bildempende tiltak, ikke tiltak som øker bilbruk. Planen synes heller ikke å hensynta vilkår for barn og unge i tilstrekkelig grad.

Generelle betraktninger.

Det oppfattes som tiltakshaver i stor grad har igangsatt tiltak før tillatelse eller i strid med bestemmelser. Jf. Karmøy kommune saksnummer 16/854-6 ble arbeid godkjent i etterkant av utført arbeid. Teknisk sjefs vurdering: *«Det er uheldig at opprinnelig tiltak ble utvidet uten at det ble innsendt reviderte kart/tegninger i forkant».*

Kulturminner: Det opplyses at det er lite sannsynlig at det er kulturminner i området. Forklaringen på dette ser vi i vedlegg 6, Fylkesrådmannen saksnummer 16/15604-6, Karmøy kommunes saksnummer 16/01518-007, der fylkesrådmannen skriver: *«Det vart i dette området vurdert å vere potensiale for nye funn av automatisk freda kulturminne i form av steinalderbusetnad. Då vi kom til staden for å synfare det, viste det seg at området var planert og anleggsmaskiner var i arbeid. Området er opparbeidd og vi anser eventuelle kulturminne som tapte»* og *«At arbeidet er påbegynt og at området er opparbeidd før vi har fått høve til å uttale oss, er sterkt beklageleg!»*

Vikafjellet: som nevnt over er denne toppen nå fjernet. Kommunen påpekte ovenfor tiltakshaver at Vikafjellet var et landemerke og burde bevares. Dette er enda et eksempel på at forslagstiller ikke er lydhør og utfører tiltak som strider mot kommunen og satser på at det går greit, synes som et gjentakende tema i denne plan.

Kommunen må tilsikre at tiltakshaver ikke utfører arbeide i planområdet før de formelle tillatelser foreligger.

Med vennlig hilsen

Graffoco Advokatfirma DA

Cecilie Dahl-Jørgensen Pind

Advokat/partner

Mob.: 950 65 764

E-post: cpi@graffoco.no

Kopi: klient

Karmøy kommune
Rådhuset, postboks 167

4291 Kopervik

Dato: 22.05.2019
Saksnr: 2019/22028
Dok.nr: 7
Saksbeh.: Anita Rettedal
Middelthon
Deres 16/1518-52
ref.:

Karmøy kommune - gnr 141 bnr 46 m fl - Detaljreguleringsplan for Vikafjellet - offentlig ettersyn

Vi viser til oversendelse fra kommunen, datert 24.04.19, som er sendt fylkeskommunen for uttalelse. Saken gjelder offentlig ettersyn av detaljreguleringsplan for Vikafjellet, Vikjå, i Karmøy kommune.

Trafikksikkerhet

Fylkesrådmannen viser vi til utfordringer kommentert i oppstartsvarelet knyttet til terrenget og høydeforskjell mellom planområdet og Storasundvegen. Det er positivt at det er fastsatt rekkefølgebestemmelse om at krysset med Fv. 840 skal godkjennes av Statens vegvesen før igangsettingstillatelse innen planområdet kan gis. Fylkesrådmannen stiller likevel spørsmål ved bestemmelse §16, hvor det gis tillatelse til stigning på 12,5% over en strekning på 30m, og hvorvidt dette gir trafikksikker adkomst til planområdet for ulike trafikantgrupper. Som saksfremlegget fra kommunen også viser til, kan en så høy stigning gjøre området utilgjengelig for bevegelseshemmede, samt bli et trafikksikkerhetsproblem for syklister, spesielt barn og unge. Fylkesrådmannen ber om at kommunen på ny vurderer om det kan finnes en annen løsning som gjør vegen mindre bratt.

Lekeplass

Det som positivt at o_LEK nå blir regulert og dermed sikret til videre bruk for nærmiljøet. Fylkesrådmannen mener likevel at avstanden til lekeplassen er en svakhet i planen, i tillegg til de utfordringer som gjelder trygg adkomst mellom bolig og lekeplass for barn og unge (jf. forrige avsnitt). Avstanden til lekeplassen er spesielt et hinder for de yngste barna, og dermed deres foreldre av hensyn til at barna må følges til lekeplassen. Av hensyn til planområdets topografi viser situasjonsplanen begrenset areal for uteopphold og lek rundt boligene. Fylkesrådmannen gir derfor **faglig råd** om å gjøre rom i planen til et felles uteoppholdsareal/lekeareal i umiddelbar nærhet til boligene.

Med hilsen

Anita Rettedal Middelthon
rådgiver

Synnøve Hognestad
rådgiver

Kopi til:
Fylkesmannen i Rogaland
Statens vegvesen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent.

Oppgi vårt saksnr når du svarer på brevet



Statens vegvesen

Karmøy kommune
Postboks 167
4291 KOPERVIK

Behandlende enhet:
Region vest

Saksbehandler/telefon:
Gro Osmundsen Kyvik /
93281820

Vår referanse:
16/40719-15

Deres referanse:
16 / 1518 – 55

Vår dato:
27.05.2019

Fv. 840 – UTTALE TIL 2. OFFENTLIG ETTERSYN – PLAN 4071 – DETALJREGULERING FOR VIKAFJELLET, VIKJÅ – gnr. 141 bnr. 46 MFL.

Statens vegvesen viser til brev datert 25.04.2019. Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for boligbebyggelse i samsvar med kommuneplanen.

Planområdet har tilkomst fra fv. 840. Statens vegvesen sine interesser i saken er knyttet til fylkesvegen og vi uttaler oss på vegne av Rogaland fylkeskommune som vegeier.

Det har vært utstrakt dialog mellom tiltakshaver, Statens vegvesen og kommunen i denne saken. Det har vært vanskelig å finne en tilfredsstillende løsning for adkomst til boligområdet, og flere alternativer har vært utredet. I epost fra Statens vegvesen datert 31.10.2018 vektla vi følgende forhold i vår vurdering av adkomst til området:

1. Det må reguleres tilfredsstillende frisiktsone til fylkesvegen.
2. Planforslaget må omfatte fortau langs sørside av fylkesvegen.
3. Terreng mot nord må opparbeides og sikres på en tilfredsstillende måte.

Punkt 1 og 2 er ivarettatt i foreliggende planforslag. Når det gjelder punkt 3 ber vi om at dette sikres gjennomført ved å innarbeide følgende setning i planbestemmelsene § 24:

Teknisk plan skal også omfatte skjæring vist som Annen veggrunn – grøntareal i plankartet.

I planbestemmelsene § 24 står det:

Alle kjøreveger, private avkjørsler med frisiktsoner skal opparbeides som vist i planen og ferdigstilles før bebyggelsen de skal betjene tas i bruk.

For krysset med Fv. 840 må det utarbeides tekniske planer som skal godkjennes av Vegvesenet før igangsettingstillatelser innen planområdet kan gis.

Tilknytningspunktet til fv. 840 er en avkjørsel, ikke et kryss. Dette må endres i planbestemmelsen.

Plan- og forvaltningsseksjon Haugesund
Med hilsen

Ivar Thorkildsen
Seksjonsleder

Gro O. Kyvik

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi
Rogaland fylkeskommune, Postboks 130 Sentrum, 4001 STAVANGER

Karmøy kommune
Postboks 167
4291 KOPERVIK

Deres ref: 16/1518
Vår ref: 2019/103026
Dato: 30.04.2019
Org.nr: 985 399 077

Statens tilsyn for planter, fisk, dyr og næringsmidler



UTTALE TIL OFFENTLIG ETTERSYN - DETALJREGULERING FOR VIKAFJELLET VIKJÅ - GNR 141 BNR 46 M FL.

Vi viser til brev mottatt her 24.04.2019 om offentlig ettersyn for detaljregulering for Vikafjellet Vikjå. Formålet med planen er i hovedsak boligformål.

Mattilsynet avd. Sunnhordaland og Haugalandet kan ikke se at vi har fått planvarselet for denne planen. Vi ber om at fremtidige planer i kommunen sendes til Mattilsynet for uttale.

Mattilsynet avd. Sunnhordaland og Haugalandet vil som alltid minne om kravene til sikker levering av trygt drikkevann til planområdet.

Vi har ellers ingen merknader til saken.

Med hilsen

Anders Mydland
Førsteinspektør

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.
Dokumenter som må ha signatur blir i tillegg sendt i papirversjon.*

Kopi til:

Rogaland fylkeskommune
Fylkesmannen i Rogaland

Postboks 130
Postboks 59

4001 Stavanger
4001 Stavanger