

**Fra:** Elina Jøsang Nilsen <ejn@karmoy.kommune.no>

**Sendt:** 05.09.2022 15:07:33

**Til:** Kristoffer Ånensen <kristoffer@rh-oppmaling.no>

**Emne:** Sv: Plan ID 3000-7 - For gjennomlesning for Elina Jøsang Nilsen

---

Hei,

Tilbakemelding for planendring 3000-7.

- § 30 - Det må lages en egen paragraf for BK4-6. Forslag til endring som dere har sendt inn nå, vil gjelde for alle feltene avsatt til konsentrert. Det har ikke vært en del av oppstartsmøtet.
- § 31 bør skrives tydeligere. Skal det ikke være mulig med mønt tak for BK4-6? Slik det er formulert nå ser det ut som mønt tak kun skal gjelde for BK7 og BK8.
- Viser til utklipp fra oppstartsmøtereferatet. Hele frisikten må reguleres bort. Videre må den nye frisikten i sin helhet vises, ut i vei o\_V8.

T3	Hensiktsmessig planavgrensning, evt. utvidelse av planområde (f.eks siktlinjer)
X	Planendringen må regulere bort gjeldende frisikt

- Utrekningen av BYA: Her må dere **kun regne på de 10% som legges på**. Planen i dag kan bygges ut 50 %. BK4 = 1827 m<sup>2</sup>. BK5 627 m<sup>2</sup>. og BK5 2038 m<sup>2</sup>.

For BK4 kan dere i dag bygge ut 913,5 m<sup>2</sup> BYA, mens med å øke til 60% kan dere bygge 182,7 m<sup>2</sup> mer. For to etasjer må dere gange dette med 2 = **365,4 m<sup>2</sup>** for BK4. Hvor mye man faktisk velger å bygge ut bryr vi oss ikke noe om på plan. Gebyr for BRA skal tas for hvor mye planen hjemles for totalt. BRA for hvert hus tas i byggesøknaden. Parkeringsplasser teller med i BYA, pass på dette ved regning av % i byggesak. Altså dere skal ha plass til bygg, boder, garasje, balkong, og parkering på de 60%. Regulert parkeringsplasser/flater regnes andresledes enn parkering som inngår i BYA%. Legger ved veilederen for utregning av BRA som vedlegg. Til orientering: Om parkeringen skal bli en egen eiendom etterhvert vil dere og fremtidige innflytterne kunne få problemer med 60% BYA her.

- Når dere først er i gang med endringen. Bør det presiseres i § 28 at det også kan etableres vertikalt og horisontaldelt flermannsboliger. Nå står det kun boliger i rekke.
- Dere skriver mer i beskrivelsen enn dere trenger. Endringen dere gjør skal ikke endre tetthet eller omdisponering av leke- og uteoppholdsareal. Dette er avsatt i planen når den var ny og dere trenger ikke si noe om dette i endringen dere gjør nå. Dere skal kun beskrive det dere gjør endringer på.

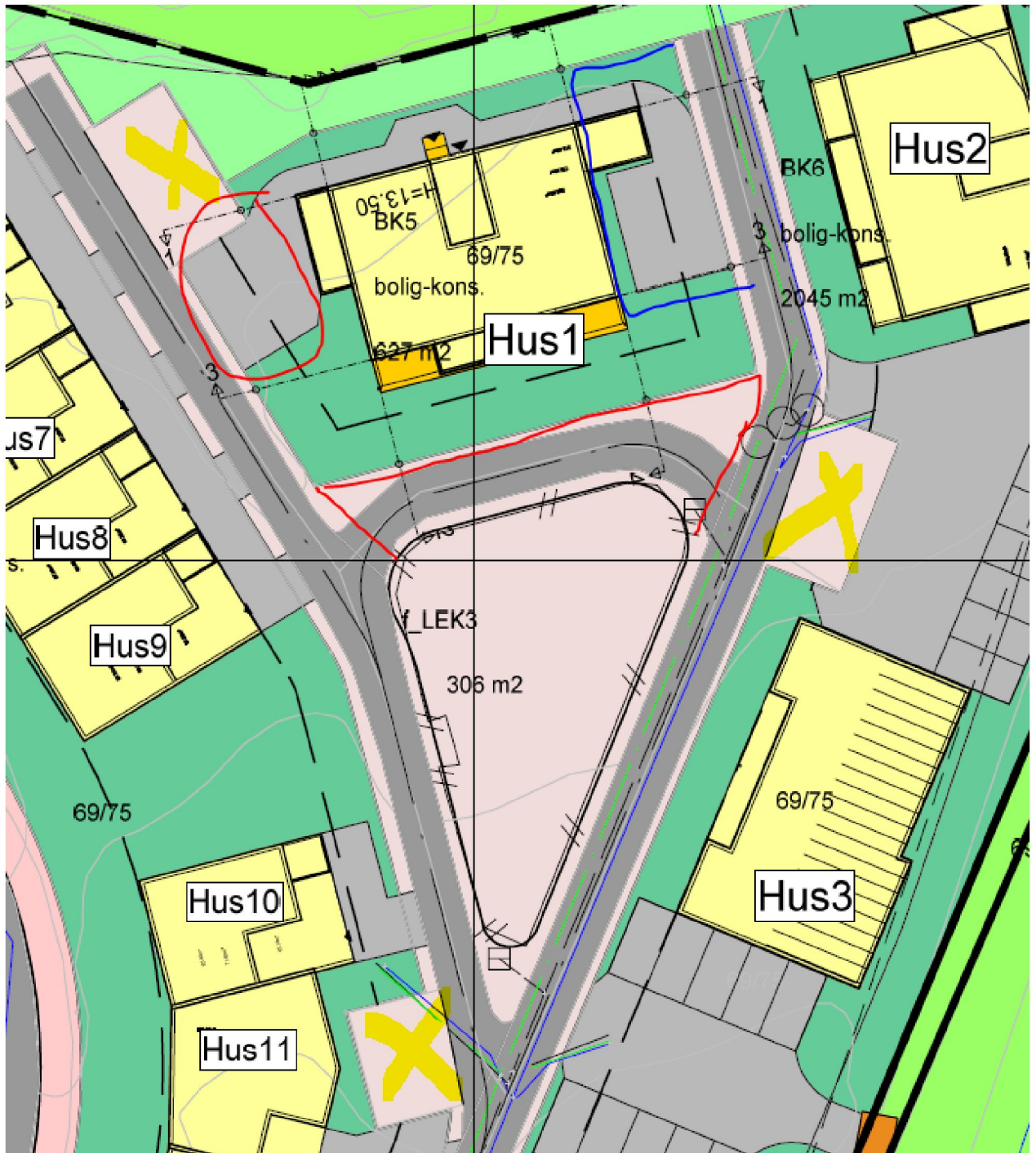
Uteoppholdsareal og krav til privat terrasse/balkong følger i hovedsak kommunalteknisk norm i byggesaken, selv om det ikke er noen bestemmelse om dette i planen. I beskrivelsen til plan 3000 sier den allerede noe om gatetun på side 30, som dere kan henvise til i byggesak. Om dere oppdager at dere ikke har plass til alle krav, må man bygge mindre boliger. Om det var meningen at gatetun skulle bli brukt som felles uteoppholdsareal, er det en svakhet at det ikke står noe om dette i bestemmelsene, kun i beskrivelsen. Det kan ende med at dere ikke får dette godkjent av byggesak som felles uteopphold, slik det står nå. Det kan jeg ikke svare på nå, men byggesak for dette området er veldig hjelpelig og løsningsorientert.

Mulige løsninger: Mulighet for å ha en innkjørsel til BK5-feltet? At arealene mot nordøst, som er undersolt blir parkering (blå i bilde under) og at dere ser på å gjøre røde arealer til felles utearealer og områder kun for gående. Trengs det gjennomkjøring rundt lekeplassen for eksempel? De firkantene på gatetun (gule kryss) har jeg ikke lyktes i å finne hensikten bak,.. Kanskje det kan være fellesareal og opparbeides som park med benker ol? Det får dere ta en vurdering på når dere kommer til byggesøknad og i situasjonsplan og utomhusplanen.

Men som sagt tetthet, lekeplasser og gatetun er allerede avsatt og dere endrer ikke på dette i reguleringsendringen. I henhold til kommunal norm skal det avsettes nærlek på 20 m<sup>2</sup> per bolig (men minimum 150), for 25 boliger vil det være krav til 500m<sup>2</sup> nærlek. Jeg ville vært forsiktig med å skrive så mye om disse temaene som allerede er avsatt i planen og det at dere skriver "*det betyr 150m<sup>2</sup> kan benyttes som fellesareal*" vil ikke stemme iht. arealkravet i normen. Skriv minst mulig om allerede avklarte arealer og tema.

Dere kan selvfølgelig foreslå endring av planen for å få til en bedre presisere av bestemmelsene for gatetun som felles uteoppholdsareal bedre, men da trenger vi tilsendt det dere ønsker å endre på, for å ta det til intern drøfting hos oss. Men dere kan ikke foreslå endringer som endre hele intensjonen i planen/felles leke- og uteoppholdsareal.

Om dere lurer på noen av tilbakemeldingen over, ta gjerne kontakt.



Med vennlig hilsen  
Elina Jøsang Nilsen  
Arealplanlegger

E-Mail: [ejn@karmoy.kommune.no](mailto:ejn@karmoy.kommune.no)  
Rådhuset, postboks 167, 4291 Kopervik | [karmoy.kommune.no](http://karmoy.kommune.no)



**Fra:** Kristoffer Ånensen <[kristoffer@rh-oppmaling.no](mailto:kristoffer@rh-oppmaling.no)>  
**Sendt:** mandag 5. september 2022 11:19  
**Til:** Sentralarkivet <[postmottak@karmoy.kommune.no](mailto:postmottak@karmoy.kommune.no)>  
**Kopi:** Elina Jøsang Nilsen <[ejn@karmoy.kommune.no](mailto:ejn@karmoy.kommune.no)>; Rune Hemnes <[rune@rh-oppmaling.no](mailto:rune@rh-oppmaling.no)>  
**Emne:** Plan ID 3000-7 - For gjennomlesning for Elina Jøsang Nilsen

Hei sender Regulerings endring ved 3000-7 – Øygardsvegen, Midtre Eide – endring av delfelt BK4, BK5 og BK6 (plan 3000-7) for gjennomlesning før vi varsler.  
Håper på snarlig tilbakemelding.

--

***Med vennlig hilsen Kristoffer Ånensen mnl  
Arealplanlegger***

