

Fra: Hein Tangen <hein@kvala.no>
Sendt: 22.11.2022 08:07:32
Til: Govert Edvar Grindhaug <gogr@karmoy.kommune.no>
Emne: SV: Reguleringsbestemmelser

Hei,

Skulle gjerne fått avklart de siste detaljene her slik at vi kan få varslet saken.
Litt usikker på om vi forsto Bergitte rett når det gjaldt traséen for byggegrensen og hvilken størrelse på boder som kunne aksepteres (totalt 7,5 m² eller 2x7,5 m²).

Fint om du ringer ved anledning.

Med vennlig hilsen,

Hein Tangen
Ingeniør - fagansvarlig byggesak
M: +47 907 99 104

Kvala Arkitekter

S: +47 52 84 23 23 | kvala.no
A: Vestheimvegen 49, 4250 Kopervik



Fra: Govert Edvar Grindhaug <gogr@karmoy.kommune.no>
Sendt: torsdag 17. november 2022 15:11
Til: Hein Tangen <hein@kvala.no>
Emne: Sv: Reguleringsbestemmelser

Hei igjen

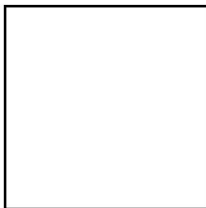
Vi har nå vært i kontakt med tilsyn som har vist oss bilder i fra deres befaring på eiendommen. Bildene viser at det finnes et overbygg innenfor det området som dere ønsker å få innlemmet innenfor byggegrensen. Dersom det skulle være tilfellet at det er dette som er grunnen til at dere ikke har ønsket å legge inn den byggegrensen som vi har tilbakemeldt, anser vi det som meget uheldig at dere ikke har opplyst om den egentlige årsaken til dette. Vi forventer at en profesjonell fagkyndig er ærlig med kommunen og legger frem alle relevante detaljer ved en sak.

Husk at man alltid skal beskrive hva man endrer, hvorfor man endrer og hvilke konsekvenser en endring får i planbeskrivelsen til en reguleringsendring. Vi ber derfor om at dere kommer med en tydelig beskrivelse av endringen av byggegrensen. Dersom det ikke er behov for å revidere byggegrensen for å legalisere et allerede oppført tiltak, ber vi om at den byggegrensen som vi tidligere har tilbakemeldt blir opprettholdt

Når det gjelder redskapsbodene ved sjøen så viser vi til våre tidligere tilbakemeldinger i denne saken, da vi ikke kan se at det har kommet inn noen nye momenter som gjør at vi skulle endre vårt syn.

Slik som saken angående redskapsbodene står nå så ser vi tre ulike muligheter for videre fremdrift:

1. Våre tilbakemeldinger på innsendt materiale blir fulgt
2. Det foretas en full endring av planen
3. Redskapsbodene tas ut av planendringen og man fortsetter prosessen uten disse



Med vennlig hilsen

Govert Edvar Grindhaug

e-post: gogr@karmoy.kommune.no

Rådhuset, postboks 167, 4291 Kopervik | karmoy.kommune.no



Fra: Hein Tangen <hein@kvala.no>
Sendt: onsdag 16. november 2022 16:10
Til: Govert Edvar Grindhaug <gogr@karmoy.kommune.no>
Emne: SV: Reguleringsbestemmelser

Hei,

Vi kan gjerne justere byggegrensen slik den blå streken viser, men som dere skrev i forrige epost var vel hensikten med byggegrensen at det ikke tilrettelegges for mer bebyggelse mot sjøen. Ingen av de foreslåtte traséene for byggegrensen gjør det, men den rette grønne linjen fremstår for oss som ryddigere enn den blå.

Vi kan ikke se at det går frem av møterefateratet at bodenes konkrete størrelse ble diskutert. Hensikten om at dette skulle være bygninger som var vesentlig mindre enn naust er vi enige om, men vi kan ikke se at en forskjell på 9 kvadratmeter er avgjørende for om dette kan behandles som en forenklet prosess eller en full prosess.

Når det gjelder siste punktet om hva som er rett virkemiddel for å regulere bodene, mener vi fortsatt at bestemmelsesområde er en like relevant måte å løse dette på som «planlagt bebyggelse» eller nytt arealformål.

Planlagt bebyggelse har den ulempen at avvik fra plassering i plan vil være en konflikt som forutsetter dispensasjon. Endring av arealformål er som tidligere nevnt en endring som forutsetter mer omfattende endringer i bestemmelsene.

Slik vi ser det sikrer bestemmelsesområde alle de hensyn som har blitt drøftet i saken, og bestemmelsene knyttes konkret opp mot dette definerte området. Sammenlignet med «planlagt bebyggelse» vil bestemmelsesområde tillate at bygningenes plassering i litt større grad kan tilpasses omgivelsene.

Kan vi få en aksept på å varsle med de bodstørrelsene som ligger i forslaget nå (totalt 15 m²)? Hvis det kommer negative tilbakemeldinger fra berørte parter så kan vi heller vurdere å justere det endelige planforslaget etter de innkomne tilbakemeldingene?

Vi tar gjerne en telefonsamtale for å oppklare evt. uklarheter her.

Med vennlig hilsen,

Hein Tangen
Ingeniør - fagansvarlig byggesak
M: +47 907 99 104

Kvala Arkitekter

S: +47 52 84 23 23 | kvala.no
A: Vestheimvegen 49, 4250 Kopervik



Fra: Govert Edvar Grindhaug <gogr@karmoy.kommune.no>

Sendt: tirsdag 15. november 2022 15:18

Til: Hein Tangen <hein@kvala.no>

Emne: Sv: Reguleringsbestemmelser

Hei igjen,

Forstår at vår tilbakemelding var litt upresis, beklager dette. Her kommer våre svar på deres tilbakemelding:

Byggegrense:

Administrasjonen står fremdeles fast ved den utformingen av byggegrensen som står i oppstartsmøtereferatet, vi ber derfor om at den følger bygningen slik som det er vist med blå strek på skissen som dere har lagt ved.

Boder:

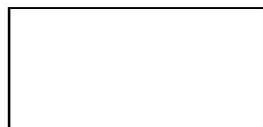
I forkant av oppstartsmøtet var administrasjonen negativ til å åpne for bygging av sjøboder gjennom en mindre endring. Etter oppstartsmøtet foretok vi et internt møte hvor vi drøftet problemstillingen ut fra diskusjonen vi hadde hatt på oppstartsmøtet og tilsynsrapporten fra eiendommen. Vi kom frem til at boder på kaien kunne tas som en mindre endring, og at det ikke var nødvendig med beregning av stormflo og bølgepåslag siden bodene kom til å være såpass små. Vi opplyste om at dette kunne gjennomføres som en mindre endring i e-post av 30.06.2022.

Vi står fortsatt fast ved det vi har sagt i oppstartsmøtereferatet og i e-posten. Vi forutsetter at bodene er små, og at dere endrer størrelsen til tilsvarende den boden som stod der før, på omtrent 3 kvadrat. Ved en slik størrelse ser vi det heller ikke som nødvendig med beregning av stormflo og bølgepåslag. I oppstartsmøtet forstod vi det slik at man ønsket et eller to små bygg for lagring av redningsvester og fiskeutstyr. Dersom det ønskes bygg som rommer større utstyr enn dette må det tas som en full endring av planen.

Vi har vurdert størrelsen og formål på bodene med byggesaksbehandler, og kommet frem til at dette kan løses på flere måter. I «planlagt bebyggelse» vil BYA automatisk inngå i boligformålet. Ved formål «annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg» vil BYA måtte hjemles i bestemmelsene. Husk at det uansett må legges inn parallell byggegrense ved begge alternativene. Det må også hjemles hva bodene skal brukes til. Det er ikke ønskelig at det åpnes for mer enn 25% bebygd areal på eiendom gnr. 107 bnr. 10, hvordan dette løses er opp til dere.

Oppsummering:

Vi fastholder de tilbakemeldingene som vi har gitt i oppstartsmøtereferatet og i e-post. Dersom dere ønsker å gå utover de tilbakemeldingene som vi har gitt må dere ta saken som en full planprosess.



Med vennlig hilsen

Govert Edvar Grindhaug

e-post: gogr@karmoy.kommune.no

Rådhuset, postboks 167, 4291 Kopervik | karmoy.kommune.no



Fra: Hein Tangen <hein@kvala.no>
Sendt: tirsdag 8. november 2022 15:48
Til: Govert Edvar Grindhaug <gogr@karmoy.kommune.no>
Emne: SV: Reguleringsbestemmelser

Takk for tilbakemelding,

Før vi sender inn revidert forslag skulle vi gjerne hatt noen avklaringer.

Byggegrense mot veg og fjerning av adkomstpil skal vi selvsagt ordne.

Vi er litt usikre på hvilken hensikt en hensynssone for stormflo skal ha, siden det følger av teknisk forskrift at hvordan dette skal håndteres. Kan dere utdype hva dere forventer her?

I eposten fra 30. juni fikk vi også tilbakemelding på at det ikke var nødvendig med hensynssone, eller har vi misforstått noe tilbakemeldingen?

Byggegrense mot sjø

Endring av byggegrensen mot sjøen ble foreslått å følge muren, i motsetning til en justering rundt hushjørnet slik vi diskuterte i møtet før sommeren. Muren danner et klart skille mellom det som oppfattes som opparbeidet uteområde og naturlig del av tomten. Etter befaring syntes det derfor naturlig at byggegrensen fulgte muren slik at kart og terreng stemmer overens. Vi ser imidlertid faren med å utvide utbyggingsmulighetene mot sjøen, som er poengtert av kommunen, og justerer foreslått byggegrense. Vi vil også presisere at det ikke har vært et ønske fra forslagstiller om å tilrettelegge for utbygging på terrassen, tvert imot er de svært opptatt av å holde denne delen av tomten uendret.

Vedlagt følger to alternativer til justering av byggegrense.

Den blå streken følger vegglivet til hytten, slik det er beskrevet i møtereferatet.

Den grønne streken synes for oss å være en like hensiktsmessig justering. Byggegrensen vil da gå parallelt med hytteveggen, uten alle vinklene på byggegrensen, samtidig som det ikke tilrettelegges for mer bebyggelse mot sjøen. Er det noe som kan vurderes?

Boder

Når det gjelder formål til bodene er vi litt usikre på om nytt arealformål er hensiktsmessig. Grunnen til at vi har valgt bestemmelsesområde i stedet for nytt arealformål, er at vi da ikke trenger å røre utnyttelsesgradbestemmelsen. Hvis vi endrer til et annet formål må vi også gjøre nye endringen i bestemmelsene for å definere at de forskjellige arealformålene skal betraktes som en tomt. Det synes derfor ryddigere å bruke bestemmelsesområde og ha boligformål på alt. Kunne dere sett på dette en gang til?

H-2300, § 5-10

Med tomt menes i dette kapittel det areal som i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan er avsatt til område for bebyggelse og anlegg. Med mindre annet er fastsatt i bestemmelser til den enkelte plan gjelder den fastsatte grad av utnytting også for den enkelte tomt.

Bodene som er foreslått er vesentlig mindre enn kommuneplanens bestemmelse for naust. Størrelsene er foreslått med hensyn til funksjon og tilpasning til omgivelsene. Området bygningen kan plasseres på er godt tilbaketrasket på kaien, med skrått tak som følger terrenget.

Mye utstyr som brukes ved sjøen kan være plasskrevende. Vi mener derfor det er viktig at det tilrettelegges for bebyggelse som er egnet for formålet. Størrelsen tar utgangspunkt i øvrig bebyggelse som ligger til sjøen på andre tomter som f.eks. 107/7, 107/17, 107/1 og 107/29.

Etter tilbakemeldingen deres har vi likevel et revidert forslag:

- Samlet bodbebyggelse kan være inntil 15 m², som kan bygges i ett eller to volum.

Størrelsen tilsier da at bygget ikke lenger er egnet som naust på grunn av sin størrelse.

Hører fra deg.

Med vennlig hilsen,

Hein Tangen
Ingeniør - fagansvarlig byggesak
M: +47 907 99 104

Kvala Arkitekter

S: +47 52 84 23 23 | kvala.no
A: Vestheimvegen 49, 4250 Kopervik



Fra: Govert Edvar Grindhaug <gogr@karmoy.kommune.no>

Sendt: fredag 4. november 2022 16:55

Til: Hein Tangen <hein@kvala.no>

Kopi: Eirik Skogland <skogla@online.no>

Emne: Sv: Reguleringsbestemmelser

Her kommer vår tilbakemelding på planforslaget 545-3 Røyksund bru.

Vi forutsetter at plankonsulent går gjennom oppstartsmøtereferatet og tar våre tilbakemeldinger til etterretning når planforslaget utarbeides. Vi registrerer derimot at det er flere punkt og momenter oppstartsmøtereferatet som ikke er kommentert eller gjort rede for i tilstrekkelig grad i det materialet som dere har sendt inn. Dette er grunnen til at det har tatt noe lengre tid for oss å komme med tilbakemelding.

Vi minner om at alle kommentarer og punkt som ikke er strøket over i oppstartsmøtereferatet skal tas med. Det mangler også varslingsstekst. Ber derfor om at dere også sender inn dette

Vi ber om at det heller brukes benevnelsen redskapsbod i stedet for sjøbod i beskrivelse og bestemmelse da dette er et tydeligere begrep.

Vi kommer i tillegg med noen konkrete merknader til plankartet og bestemmelser:

Plankart:

- Byggegrensen mot sjø skal ikke flyttes ned til muren, men justeres til den eksisterende fritidsboligens ytterkant slik det er beskrevet i oppstartsmøtereferatet. Legges byggegrensen langs muren åpner man for økte utbyggingsmuligheter langs sjøen, noe som ikke er ønskelig. Dersom støttemuren med tilhørende terrenginngrep er et ulovlig tiltak må legalisering av dette løses på en annen måte enn utvidelse av byggegrensen.
- Byggegrensen på tre meter til den kommunale vegen er ikke tatt med i plankartet.
- Avkjørselspiler blir brukt når det er tvil om hvilken veg en eiendom skal kople seg på. Det finnes kun en veg som man kan kople seg på i dette tilfellet. Pilen er derfor overflødig, og må fjernes.
- Det mangler hensynssone for stormflo i plankartet.
- Redskapsbodene skal vises som et eget formål i plankartet.

De ovenfor nevnte tilbakemeldingene på kartet er gjort med bakgrunn i det kartet som dere har sendt til oss i PDF-format. Vi ber om at dere ser over oppstartsmøtereferatet for å se om det må gjøres ytterligere justeringer i tillegg til de punktene som vi har nevnt.

Bestemmelser:

Opprinnelig anså kommunen det slik at man var nødt til å foreta en full planendring dersom man skulle bygge ut naust innenfor området. I oppstartsmøtet ble det klart at det ikke var snakk om naust, men en eller to små boder for oppbevaring av redningsvester og fiskeutstyr. En bygning på opptil 20 kvadratmeter anser vi ikke som en bod, men som et naust. Vi viser til vedlagt tilsynsrapport av 24.03.2022 hvor det var beskrevet at det var oppført en sjøbod på 3 kvadratmeter på kaien. Det var en størrelse som dette vi så for da vi ble enige om små boder kunne tas med i en mindre endring. Vi ber derfor om at størrelsen og høyden på bodene reduseres.

Det skal maks bygges 2 boder, og de skal regnes med som en del av utnyttelsesgraden på tomten. Det må presiseres hva bodene skal brukes til i bestemmelsene. Redskapsbodene skal tilpasses eksisterende bebyggelse på eiendommen og eksisterende bebyggelse langs sjø i området.

Oppsummering:

Vi ber om at dere ser over oppstartsmøtereferatet og tilbakemeldingene våre og reviderer materialet. Revidert varsel om planoppstart med varslingsstekst, planbeskrivelse, plankart og planbestemmelser sendes inn til Karmøy kommune sitt postmottak. Ikke sett saksbehandler på kopi. Vi ber også om at dere ser over språket i alle dokumentene og fjerner elementer fra tidligere planendringer før dere sender det nye materialet inn til oss.

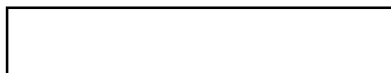


Med vennlig hilsen

Govert Edvar Grindhaug

e-post: gogr@karmoy.kommune.no

Rådhuset, postboks 167, 4291 Kopervik | karmoy.kommune.no



Fra: Hein Tangen <hein@kvala.no>
Sendt: fredag 4. november 2022 10:49
Til: Govert Edvar Grindhaug <gogr@karmoy.kommune.no>
Emne: SV: Reguleringsbestemmelser

Hei,

Har dere fått sett på forslaget?

Med vennlig hilsen,

Hein Tangen
Ingeniør - fagansvarlig byggesak
M: +47 907 99 104

Kvala Arkitekter

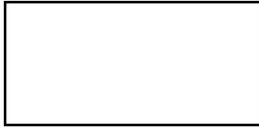
S: +47 52 84 23 23 | kvala.no
A: Vestheimvegen 49, 4250 Kopervik



Fra: Govert Edvar Grindhaug <gogr@karmoy.kommune.no>
Sendt: fredag 28. oktober 2022 12:34
Til: Hein Tangen <hein@kvala.no>
Emne: Sv: Reguleringsbestemmelser

Hei igjen

Det er litt travelt her hos oss dessverre, jeg rekker ikke å se over det dere har sendt inn i dag. Vi ser på det i starten av neste uke.

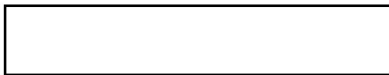


Med vennlig hilsen

Govert Edvar Grindhaug

e-post: gogr@karmoy.kommune.no

Rådhuset, postboks 167, 4291 Kopervik | karmoy.kommune.no



Fra: Hein Tangen <hein@kvala.no>

Sendt: fredag 28. oktober 2022 10:41

Til: Govert Edvar Grindhaug <gogr@karmoy.kommune.no>

Emne: SV: Reguleringsbestemmelser

Hei,

Oversender som avtalt forslag til planendring før vi sender varsel.
Vi ønsker å varsle på mandag, klarer der å få det publisert da?

Med vennlig hilsen,

Hein Tangen
Ingeniør - fagansvarlig byggesak
M: +47 907 99 104

Kvala Arkitekter

S: +47 52 84 23 23 | kvala.no
A: Vestheimvegen 49, 4250 Kopervik



Fra: Govert Edvar Grindhaug <gogr@karmoy.kommune.no>

Sendt: tirsdag 25. oktober 2022 10:52

Til: Hein Tangen <hein@kvala.no>

Emne: Sv: Reguleringsbestemmelser

Hei,

Vedlagt ligger planbestemmelsene til plan 545 Røyksund bru.

Ønsker deg en videre fin dag!



Med vennlig hilsen

Govert Edvar Grindhaug

e-post: gogr@karmoy.kommune.no

Rådhuset, postboks 167, 4291 Kopervik | karmoy.kommune.no



Fra: Hein Tangen <hein@kvala.no>

Sendt: tirsdag 25. oktober 2022 09:51

Til: Govert Edvar Grindhaug <gogr@karmoy.kommune.no>

Emne: Reguleringsbestemmelser

Hei,

Vi nærmer oss klar til å sende dere forslaget til endring av plan 545 – Røyksund Bru, som vi hadde møte om før sommeren.

I den forbindelse lurte jeg på om du kunne sendt meg planbestemmelsene i Word-format?

Med vennlig hilsen,

Hein Tangen

Ingeniør - fagansvarlig byggesak

M: +47 907 99 104

Kvala Arkitekter

S: +47 52 84 23 23 | kvala.no
A: Vestheimvegen 49, 4250 Kopervik

