



Holon Haugesund As

Dato: 15.02.2023

Postboks 426

Dokumentnummer: 23/495-3

5501 HAUGESUND

Deres referanse: Roald Bø

Saksbehandler: Elina Jøsang Nilsen

## Svar på Forespørsel om møte vedrørende mulighet for forenklet reguleringsprosess - Gnr. 58, bnr. 301

Vi viser til E-post om bestilling av oppstartsmøte, mottatt her 09.02.23, angående deres ønske om å regulere eiendommen gnr. 58, bnr. 301.

Reguleringsendringen ønsker å etablere byggegrense mot naboeiendom og sjø.

Bestilling av oppstartsmøte skal gjøres gjennom vanlig prosedyre ved og fyll ut bestillingskjema som ligger under [privat reguleringsplan](#), under nedtrekksfanen *Planinitiativ*. Planinitiativet sendes til postmottak.

Når det er sagt er byggegrense mot sjø allerede avsatt i kommunedelplanen for Kopervik, vedtatt 13.05.2019. Se figur 2 under. Grå stiplet linje er byggegrense mot sjø.

Når det kommer til å regulere inn byggegrense mot nabo, kommer ikke administrasjonen til å anbefale oppstart av plan som forenklet prosess, når det ikke er enighet med nabo. Dette er privatrettslige forhold som bør løses av partene.

Videre er det et plankrav i området, for å bevare bygningsmiljøet. Det vil ikke være hensiktsmessig å gjøre endringer i et plankart som skal utgå, da det er krav til å lage en ny reguleringsplan. Administrasjonen vil allerede på nåværende tidspunkt tilbakemelde at det vil bli stilt krav til ny plan for området.

Det er også negative uttalelser fra Rogaland fylkeskommune og Kommuneantikvar. Det å regulere inn byggegrense mot naboen, vil ikke åpne opp for å tillate tilbygg/anneks/bygg som kulturmyndighetene er negative til. Administrasjonen vil være positiv til å hjemle annen byggegrense mot naboer, for å gjenoppføre bygg som står der i dag.

Bestemmelsene for plan 334 vil fremdeles være gjeldende frem til det foreligger ny reguleringsplan, i tillegg til kommunedelplanens bestemmelser. Begge bestemmelsene ligger vedlagt. I forbindelse med å regulere området på ny, vil det også bli stilt detaljerte krav til utforming, estetikk ol. som ivaretar kulturmiljøet i området.

I bestemmelsene til kommunedelplanen står det for område SEN20:

### **§ 3-2-1 Særskilte områder vist som sentrumsformål**

Område SEN16, 17, 19 og 20 (kulturmiljø – trehusbebyggelsen på Treborg)

*Bebyggelsen i områdene SEN16, 17, 19 og 20 inngår i hensynssonen for kulturmiljøet på Treborg (område H570\_1). Inntil det er utarbeidet ny reguleringsplan for Treborg-området, jf. § 1-5, skal tiltak vurderes og godkjennes etter § 8-1-2.*

### **§ 8-1-2 Hensynsone (pbl § 11-8 c) bevaring kulturminner og kulturmiljø (H570, skråkravur)**

#### H570 1 (Trehusbebyggelsen på Treborg)

*For hensynssonen vist som hensynssone H570 (Treborg), område SEN16, 17, 19 og 20, skal det utarbeides reguleringsplan med formål å bevare bygningsmiljøet, jf. § 1-5. Inntil ny reguleringsplan foreligger, gjelder bestemmelsene for området gitt i plan 334 – Kopervik sentrum, samt følgende bestemmelser:*

Alle søknadspårliggende tiltak skal forelegges kommunal og fylkeskommunal kulturminneforvaltning før det fattes vedtak.

Tiltak etter plan- og bygningsloven skal ikke forringe de historiske, arkitektoniske eller andre kulturhistoriske kvaliteter som knytter seg til bygninger eller bygningsmiljøet innenfor hensynssonen. Søknaden skal dokumentere hvordan hensynet til verneverdig bebyggelse er ivarettatt når det gjelder byggehøyder, målestokk, uttrykk og møtet mellom gammelt og nytt.

Bygningsmessige tiltak skal innordne seg eksisterende bystruktur. Bygningsfasader langs gateløp og mot plasser skal innordne seg eksisterende bebyggelse i byggehøyde, bygningsvolum og fotavtrykk. Takform og byggehøyde skal alltid vurderes nærmere i det enkelte prosjekt.

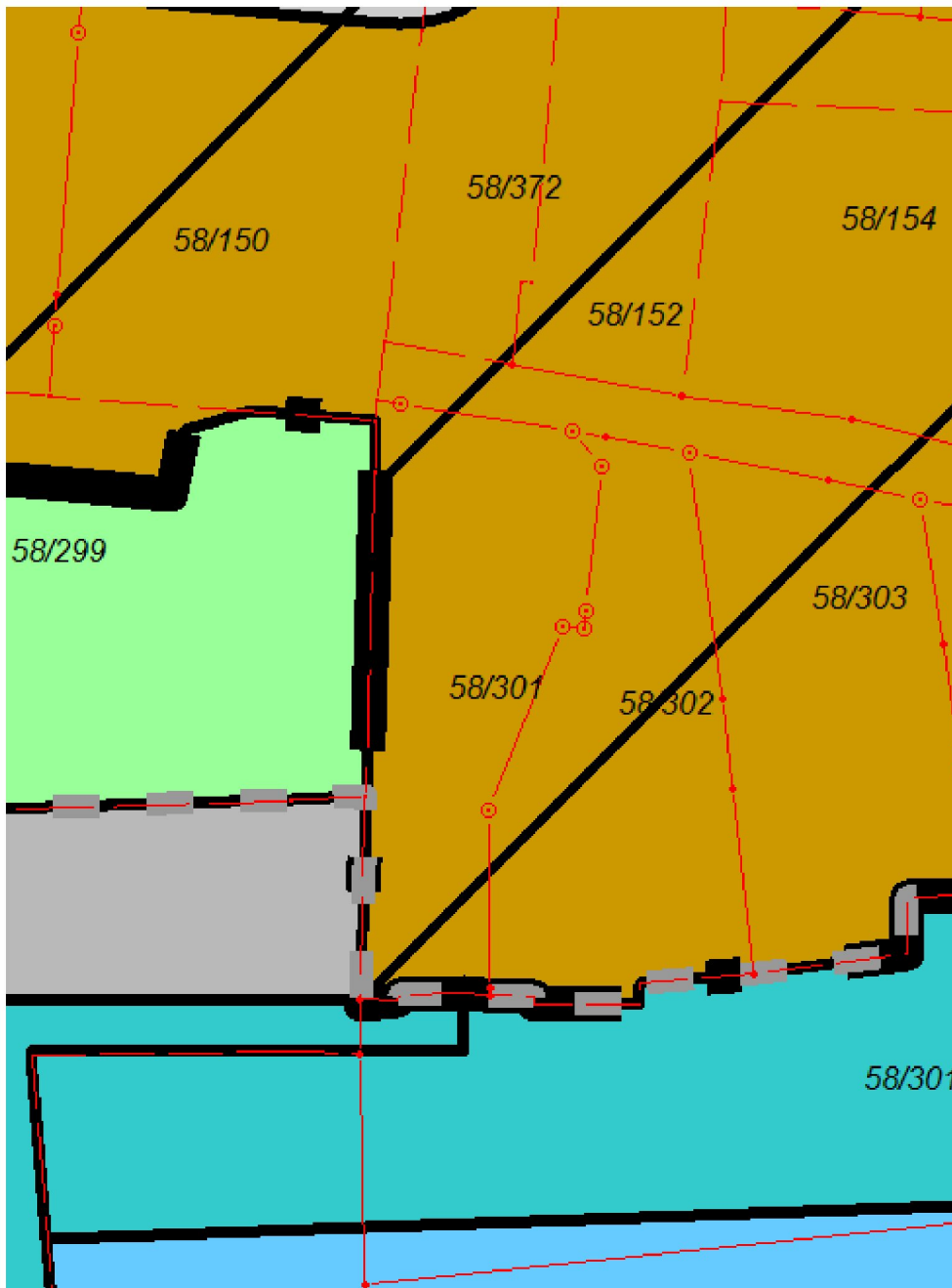
Ved fornyelse eller reparasjon, herunder utskifting av vinduer, listverk, fasadekledning og takteking, skal bebyggelsen tilbakeføres til sitt opprinnelige utseende, eller et utseende som kan dokumenteres. I enkelte tilfeller kan fasadeendringer bygningen har gjennomgått over tid gi grunnlag for unntak for tilbakeføring.

Vinduer og dører skal være av tre. Sprossedelte vinduer skal ha gjennomgående sprosser (det er ikke krav om enkelt glass i ytre ramme). Utvendig kledning skal være av tre, dersom ikke annet kan dokumenteres som opprinnelig. Kledningen skal være høvlet.

Taktekkingsmaterialet skal være skifer eller tegl, med utgangspunkt i hva som var opprinnelig på bygningen, unntatt der annen takteking kan dokumenteres som opprinnelig.

Mindre tilbygg og ny bebyggelse kan tillates der det ikke forstyrrer eller bryter med bebyggelsens særpreg. Ny bebyggelse skal tilføre området nye kvaliteter.

*Figur 1: Utklipp av bestemmelsene til kommunedelplan for Kopervik § 8-1-2.*



Figur 2: Kommunedelplanen for Kopervik. Brun = sentrum (SEN20), svart skråstreker = hensynssone - bevaring kulturmiljø, grå linje = byggegrense mot sjø.

Hvilke prosedyrer som Haugesund kommune bruker for forenklet prosess, er ikke relevant i Karmøy kommune. Byggesak hos Karmøy kommune behandler kun byggesaker. I Karmøy kommune er det forslagsstiller, med plankonsulent/fagkyndig, som utarbeider endringene.

### Veien videre

Vi ber om at dere sender inn utfylt planinitiativ/bestillings skjema for oppstartsmøte og sender inn formell bestilling av oppstartsmøte.

Administrasjonen vil kreve ny plan i området og dere bør ta stilling til dette før innsending av planinitiativet. Dersom dere likevel ønsker å gjennomføre et oppstartsmøte, for også å få vite andre hensyn og krav som kommunen evt. vil stille i planarbeidet, kan dette gjennomføres. Oppstartsmøte er gebyrbelagt i henhold til kommunens [gebyrregulativ](#).

Skulle dere ønske å ha et formøte med administrasjonen for å diskutere problemstillingene over, ber vi om at dere gir oss beskjed om dette. Et slikt møte gebyrlegges per time iht. kommunens [gebyrregulativ](#). I så fall ber vi om at dere ved bestilling av møtet formulerer hva dere ønsker å diskutere i møtet.

Med hilsen

Elina Jøsang Nilsen  
saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*