

---

**Emne:** SV: Planendring Melstokke  
**Kopi:** Jan Petter Sjøen <Jan.Petter.Sjoen@sjoenhus.no>  
**Til:** Elina Jøsang Nilsen <ejn@karmoy.kommune.no>  
**Sendt:** 21.01.2021 12:30:09  
**Fra:** Kenneth Sjøen <Kenneth.Sjoen@sjoenhus.no>  
Hei

Da har vi gjort litt endringer.  
Tatt vekk siktlinjer og renovasjon. Innkjørselpil er beholdt.

Økning i BYA har vi tatt vekk, men har beholdt gesimshøyde. Dette er tatt inn for vi tidligere har måtte søke dispensasjon hver gang vi ikke skal ha saltak på hus i denne planen, dette skal vi nå slippe når gesimshøyde er nevnt i bestemmelsene.

Lekeplass har vi ikke tatt inn egen paragraf om, dette fordi vi ikke har planområde som dekke hele lekeplassen.

Vi berører kun en del av lekeplassen og utvider denne som vist på kartet. Lekeplassen er allerede opparbeidet og godkjent når kommunen overtok tekniske anlegg.

De områdene som blir berørt av lekeplassen vil bli tilbakeført slik de er i dag.

Ser du over, kan vi sende inn slik planen er nå?

Med Vennlig Hilsen  
**Kenneth Sjøen**  
Driftsleder

**Sjøen Hus**  
**Trygve J. Sjøen AS**  
Stongvegen 115, 4270 Åkrehamn  
Postboks 33, 4296 Åkrehamn  
Telefon: 52 84 50 50  
Mobil: 982 48 048  
Nettside: [www.sjoenhus.no](http://www.sjoenhus.no)



Følg oss på  
Facebook

---

**Fra:** Elina Jøsang Nilsen <ejn@karmoy.kommune.no>  
**Sendt:** fredag 15. januar 2021 15:22  
**Til:** Kenneth Sjøen <Kenneth.Sjoen@sjoenhus.no>  
**Emne:** Sv: Planendring Melstokke

Hei

Jeg har nå lest gjennom og Planbeskrivelsen er ok. Husk at det er bare planendringen som gjøres som skal beskrives. Om noe ikke skal reguleres inn i kartet eller legges til i bestemmelsene trenger dere heller ikke skrive noe om dette. En ting er at planområdet deres grenser ikke til uregulerte områder eller sjø. Det er bare der endringen går som blir planområdet. Som om dere klipper «hull i den».

Nå kommer litt mer teknisk, men dere velger selv hvordan dere vil løse dette.

Skal det reguleres inn frisikt, må hele frisikten vises ved at vegen der den går, må også reguleres (ut i hovedvegen). Da må trafikkområder inn som 2008 formål. Skal avkjørselen og innkjørselen inn til tomtene reguleres, må dette allikevel inn som trafikkformål 2008 og som felles kjøreveg. Alternativ er å ha en avkjørselspil ut i vegen. Da skal ikke frisikt reguleres inn. Og alt skal være gult. Men reglene for frisikt gjelder fremdeles for de som flytter inn her, det er bare ikke like tydelig. (Dette har også innvirkning på BYA.) Byggegrense mot kommunal veg skal være slik den er i gjeldende plan.

I planbestemmelsene under: *Området reguleres til følgende formål*: må det inn lekeplass og PBL årstall for alt som endres. Det betyr at bestemmelsene gjelder for alle områder som er formål etter 1985 og 2008. Står bare 2008 gjelder kun for de områdene av nyere lovgivning. De som ikke har årstall bak gjelder kun for 1985 formål.

#### **I. Byggeområder:**

Boliger (PBL 1985 og PBL 2008)

Offentlige bygninger

Lekeplass (PBL 2008)

Renovasjonsanlegg (PBL 2008) – om det skal reguleres inn

II. Trafikkområder (PBL 1985 og PBL 2008) – om det skal reguleres inn frisikt ut i hovedvegen eller felles kjøreveg inn til eiendommene.

Ved regulering av fellesveg bør også *V. fellesarealer* gjelde PBL 2008. Men det er ingen områder i kartet som er regulert til felles adkomst eller felles kjøreveg i gjeldende reguleringaplan som jeg kan se. Om det er med i bestemmelsene for å tydeliggjør de interne private vegene for feltene er ikke godt å si. Gamle planer kan være kronglete å endre for å få det riktig. Gamle planer er også til hodebry for alle tror jeg, men vi får gjøre det beste ut av det.

I planbestemmelsene mangler også *Lekeplass* under *I. Byggeområder*.

Det skal stå C. Lekeplass (PBL 2008) under.

Og en bestemmelse som skal gjelde for dette arealet. Da blir prgf. 13 om lekeplassen og prgf. 14 blir trafikkområder osv. Vanlig standardtekst på lekeplasser er: Lekeplasser skal opparbeides

som vist i planen i henhold til kommunal norm. Situasjonsplan for lekeplassene skal godkjennes av kommunen. Denne må reguleres til felles lekeplass og bestemmelsen bør i alle fall nevne noe om hva den skal brukes til. Som arealet skal benyttes til lek og rekreasjon. Det er ikke lov å privatisere arealet eller noe i den duren. Husk også at Prgf. 6 fremdeles står under boliger og er gjeldende.

Endringen dere har søkt om gjelder egentlig kun den grønne turstien/lekeplassen og vi har ikke diskutert dette med veg eller renovasjon med VAR og utemiljø og samferdsel. Men en avkjørsel og renovasjonsplass må også settes og godkjennes i en byggesak, så om dere velger å ta dette inn i plan kan vi ta det inn nå. Jeg spør siden dere viser *Avfall* i «reguleringskartet». Ved å regulere det inn som formål, så låser dere arealet for det formålet og da må det bygges akkurat der. Ved å ikke regulere det inn må det vises i situasjonsplan ol. i byggesak, men det er mulighet for å flytte på ting om det skulle vise seg å ikke løses der det var tenkt. Avkjørsel kan skje ca. der avkjørselpilen er.

Skal avfallsanlegget reguleres inn som felles renovasjonsanlegg, må det også inn som en bestemmelse og formål under *Byggeområder*. Og da blir det: D. renovasjonsanlegg....

Planforslaget i beskrivelsen sier at det skal reguleres bort en gangsti, etablere plass til avkjørsel og frisikt.

Skal renovasjon reguleres inn må det skrives inn på planendringen der. Ved renovasjonsanlegg skal det være mulighet for å snu eller rygge opp. Er det lagt opp til at renovasjonsbilen skal stoppe i hovedvegen kan ikke anlegge ligge mer en 5 meter unna. Det må skrives hvordan det skal løses i beskrivelsen.

Skal renovasjonsbilen kjøre opp må frisikten reguleres 4 x 25. Legges det opp til å stoppe i hovedvegen kan frisikten være 3 x 25, dette gjelder for private avkjørsler inntil 4 boliger (se side 18 og 19 i Kommunalteknisk norm for vegutforming på reguleringsplannivå).

BYA regnes ut av netto areal av byggeområder (arealet av det gule). Når det gjelder BYA og høyder i bestemmelsene er ikke dette noe vi har tatt opp på oppstartsmøte og det er ikke en del av endringen dere har søkt om. Felt A er relativt stort og dere foreslår endringen for hele feltet. Ønsker dere å gjøre disse endringene må det søkes om i en egen planendring og det må fortas et nytt oppstartsmøte.

Dere skriver selv i planinitiativet:

Utbyggingsvolum og byggehøyder	Som i eks. plan
--------------------------------	-----------------

10 % høyere BYA blir en del når man regner på det. Tomten er på ca. 1250 m<sup>2</sup> (uten felles veg/regulert avkjørsel).

Ved % BYA- 30 % vil en kunne bygge ut 375 m<sup>2</sup>.

Ved % BYA – 40 % vil en kunne bygge ut 500 m<sup>2</sup>.

Det er en forskjell på 125 m<sup>2</sup> i grunnflate.

Ved oppdeling av tomtene (to eneboligtomter) vil det være delt på to. Tomene på 625 m<sup>2</sup> og ved 30 % resulterer det i et bebygd areal på 187,5 m<sup>2</sup>. Ved 40 % vil det bli 250 m<sup>2</sup>. Dette er 62,5 m<sup>2</sup> over.

Når det gjelder overvannshåndtering skriver dere i planbeskrivelsen at:

Planendringen legger ikke opp til endringer.

Den tekniske infrastrukturen er dimensjonert for gjeldende reguleringsplan. Skal dette endres på, må det utarbeides en ny teknisk plan og en beskrivelse av kapasiteten på overvannsledninger ol. og/eller at alt må fordrøyes på egen tomt. Men som nevnt, må dette søkes om i en egen planendring. Hvordan det gjøres i byggesak er jeg ikke sikker på, men den tekniske infrastrukturen må oppgraderes når BYA endres. Dette må tas med VAR uansett om det går gjennom plan eller byggesak. Derfor må det som er tilføyd av BYA og byggehøyder i reguleringsendringen tas ut av planbestemmelsene og tilbakeføres slik de var.

Lenke til siden for privat reguleringsplaner med maler, veileder og normer: <https://www.karmoy.kommune.no/bolig-og-eiendom/plan-bygg-og-delning/reguleringsplan/privat-detaljregulering-v2-0/>

Håper dette var forklarlig og bare ta kontakt om dere trenger oppklaring i noe som er nevnt eller andre forhold.



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:** Kenneth Sjøen <[Kenneth.Sjoen@sjoenhus.no](mailto:Kenneth.Sjoen@sjoenhus.no)>  
**Sendt:** onsdag 13. januar 2021 11:06  
**Til:** Elina Jøsang Nilsen <[ejn@karmoy.kommune.no](mailto:ejn@karmoy.kommune.no)>  
**Kopi:** Jan Petter Sjøen <[Jan.Petter.Sjoen@sjoenhus.no](mailto:Jan.Petter.Sjoen@sjoenhus.no)>  
**Emne:** Planendring Melstokke

Hei

Kan du se over vedlagte dokumenter før vi sender inn og komme med kommentarer dersom du har noen.

Vi lager SOSI før vi sender inn endelig.

Har du mal/utkast til annonse?

Dersom du lurer på noe så ring Petter på telefon 98248000

Med Vennlig Hilsen

**Kenneth Sjøen**  
Driftsleder

**Sjøen Hus**  
**Trygve J. Sjøen AS**  
Stongvegen 115, 4270 Åkrehamn  
Postboks 33, 4296 Åkrehamn  
Telefon: 52 84 50 50  
Mobil: 982 48 048  
Nettside: [www.sjoenhus.no](http://www.sjoenhus.no)



Følg oss på  
Facebook