

Fra: Hein Tangen <hein@kvala.no>

Sendt: 08.11.2022 14:48:39

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 tilbaketrunket 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 varslingstekst. 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 kaiaen. 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

