

**Fra:** Anja Urdal Vinje <AUV@cowi.com>

**Sendt:** 16.12.2021 08:30:16

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

**Kopi:** Rolf Børseth (rob@haugaland-handelspark.no) <rob@haugaland-handelspark.no>

**Emne:** FW: Plan 5079-3 Spannadalen - Oppdatering av planbestemmelser og svare opp på merknader

---

Hei

Sender som avtalt merknadsvurdering med kommentarer og reviderte planbestemmelser. Endringer i planbestemmelsene er vist med grønt. Viser til telefonsamtale den 13.12.21 vedrørende bestemmelse for parkeringsplasser for nyttekjøretøy. Vi har lagt inn et forslag til endring av §3 i §44 slik vi snakket om på telefon.

1. Endringene i bestemmelsene er ok. Vi foreslår å runde BRA opp til 19 000m2 istedenfor 18 800m2.
2. Merknadsvurdering følger vedlagt. Ta kontakt dersom noe er uklart.
3. Oversikten over BRA på slutten av planbestemmelsene er oppdatert.

Jeg tar i utgangspunktet juleferie neste uke og leser da ikke mail så ofte. Ring meg dersom du lurer på noe.

Med vennlig hilsen

**Anja Urdal Vinje**

Areal og samferdsel, Haugesund  
Divisjon Transport og byutvikling

**COWI**

Rennesøygata 12  
5537 Haugesund

Phone: (+47)02694

Mobile: (+47) 480 79 239

Email: [auv@cowi.no](mailto:auv@cowi.no)

[www.cowi.no](http://www.cowi.no) / [www.cowi.com](http://www.cowi.com)

Print only if necessary

---

**Fra:** Elina Jøsang Nilsen <[ejn@karmoy.kommune.no](mailto:ejn@karmoy.kommune.no)>

**Sendt:** onsdag, desember 8, 2021 4:05 pm

**Til:** Hjørdis Hausken

**Emne:** Plan 5079-3 Spannadalen - Oppdatering av planbestemmelser og svare opp på merknader

Hei,

Jeg har gått gjennom alle merknadene grundig nå og oppdaget en endring som kommunen ikke har plukket opp før tilbakemeldingen fra Fylkeskommunen kommenterte det.

Det gjelder høyden på bebyggelsen. Utdrag fra tilbakemeldingen fra Rogaland fylkeskommune:

*Bestemmelsen endres fra:*

*[... hovedformål **kontor/forretning** eller undervisning oppføres med maksimal gesimshøyde på 16 meter og andre formål med maksimal gesimshøyde på 12,5 meter [...].*

*Til:*

*[... hovedformål ~~kontor/forretning~~ **næringsbebyggelse, forretning, KBA** eller undervisning oppføres med maksimal gesimshøyde på 16 meter og andre formål med maksimal gesimshøyde på 12,5 meter [...].*

*Gjeldende bestemmelser åpner for tolkning og Fylkesrådmannen vurderer at bestemmelsen må tolkes i lys av det som står i planbeskrivelsen til gjeldende plan, på s. 27: Ny bebyggelse med kontorformål i kombinasjon med andre formål kan oppføres med maks gesimshøyde 16 meter. For forretningsvirksomhet tillates bygninger med gesims inntil 12,5 meter.*

*Dersom det åpnes for en generell økning fra maks 12,5 til maks 16 meters høyde for en større del av planområdet bør konsekvensene av en slik endring beskrives. Fylkesrådmannen gir derfor **faglig råd** om at det fastsettes en ny maks BRA for planområdet, eller på annen måte sikres forutsigbare føringer for utnyttelsesgrad i området.*

Det har ikke vært et tema til oppstartsmøte eller vurdert hva dette vil si for boligbebyggelsen bak. Administrasjonen kommer til å gå for en bestemmelse som tar utgangspunkt i høyden slik det er i gjeldende plan, med ordlyden:

*Innenfor formålene FOR2, KBA2 og UND1 kan bebyggelse oppføres med maksimal gesimshøyde på 16 meter og andre formål med maksimal gesimshøyde på 12,5 meter målt fra gjennomsnittlig høyde på terrenget rundt bygget.*

Som nevnt på telefon tidligere ønsker vi å legge på en max BRA i planen. Forslag til bestemmelse:

*§ 42. Det tillates maksimalt bygg på **18 800 kvm** samlet bruksareal innenfor planområdet. Bruksarealet skal regnes uten tillegg for tenkte plan. Det ligger ved planbestemmelsene en oversikt over BRA som er 'brukt' i de ulike byggesakene.*

Om forslagsstiller ønsker en høyere BRA må dere komme med et forslag til nytt tall. Men vi kan ikke tillate at den står tom eller er urimelig høy. Det blir fakturert for de m2 som ikke er fakturert for tidligere.

I forbindelse med BRA ønsker administrasjonen at oversikten på slutten skal oppdateres. Det står også at denne skal oppdateres ved endringer.

1. Kan foreslåtte bestemmelser stå slik som beskrevet over? Jeg legger ved bestemmelsene som vedlegg.
2. Kan dere svare opp på de 2 (3) merknadene? Statens vegvesen har ingen merknad. Legger ved merknadsvurderingen som vedlegg.
3. Kan dere oppdatere *Oversikten over BRA innenfor planområdet* på slutten av bestemmelsene?

Jeg ønsker å få saken opp til HTM den 18.1.2022. Skrivefristen er tirsdag den 4. januar. Jeg jobber til og med 22.12 og jobber også 28.12 og 29.12 i romjulen.

Ta kontakt om noe er uklart!

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)