



Sandve Trelast AS v/Ole Brede Melhus  
Storamyr 2

4280 SKUDENESHAVN

Dato: 24.02.2020  
Saksbeh: Bergitte Hatteland Flatebø  
Saksnr: 19/6112-5  
Løpenr: 12567/20  
Arkivkode: PLANR 187-1  
Deres ref:

---

**MELDING OM DELEGERT VEDTAK**  
**PLAN NR. 187-1 - Endring av bestemmelser om takform og byggehøyde for gnr 53/77-82**

---

*Saken er behandlet som delegert saksnummer: 135/20*

---

**VEDTAK:**

1. I medhold av gitt delegasjonsmyndighet, jf Kst. sak 115/16, godkjenner areal- og byggesakssjef reguleringsendring – plan 187-1 – del av godkjent reguleringsplan for Dalsneset – plan 187 – med tilhørende reguleringsbestemmelser (reguleringsbestemmelser sist datert 25.02.20).
  2. Endringen anses som en reguleringsendring med enkel planprosess, jf. plan- og bygningslovens § 12-14.
  3. De berørte parter er varslet, jf. plan- og bygningslovens § 12-14. Vedtaket kan påklages, jf. plan- og bygningslovens § 1-9.
- 

Teknisk etat behandlet denne sak etter myndighet tildelt etaten.

Med hilsen

Runar Lunde  
areal og byggesakssjef

Bergitte Hatteland Flatebø  
Saksbehandler

*Dette dokumentet er godkjent elektronisk og krever derfor ingen signatur.*

Kopi til: Berørte parter



## SAKSFREMSTILLING:

Ved mail datert 23.02.20 fremmer Sandve Trelast AS v/Ole Brede Melhus forslag til endring i godkjent reguleringsplan for Dalsneset.

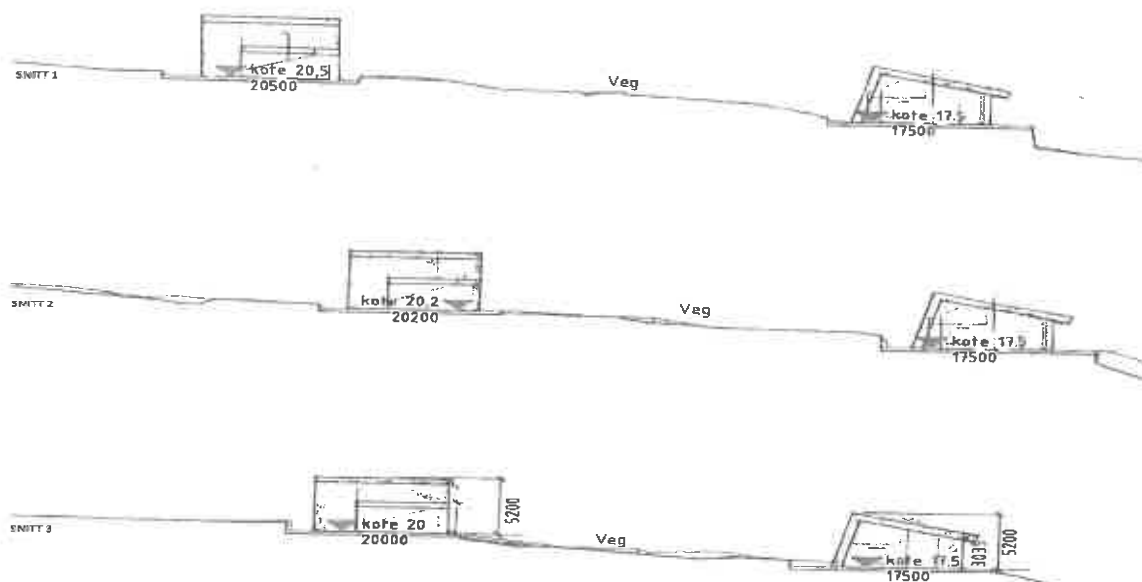
Formål med planarbeidet er å endre bestemmelser om takform, byggehøyde og etasjeantall for eiendommene gnr/bnr 53/77,78,79,80,81 og 82.

En vil for de 6 eiendommene endre noe på uttrykk i forhold til opprinnelig plan med et mer tidsriktig preg med tanke på takform. Fritidsboligene planlegges med en mer sammensatt arkitektonisk stil, naturlige material- og fargevalg og vil bli plassert slik at de fra sjøsiden vil gli fint, helhetlig og diskre inn i naturen rundt. Fritidsboligene vil ikke ha en høyere maksimal byggehøyde enn de satte bestemmelsene i reguleringsplanen som sier maksimal mønehøyde på 5,2 m. 3 av fritidsboligene får flatt tak og går over 2 etasjer, mens de 3 øvrige får en pulttak lignende konstruksjon og går over 2 etasjer. Tillatt BYA vil være uendret. Nordøstlige tomt heves fra kote 17,0 m til kote 17,5 m for bedre å tilpasses til terrenget og de øvrige tomter.

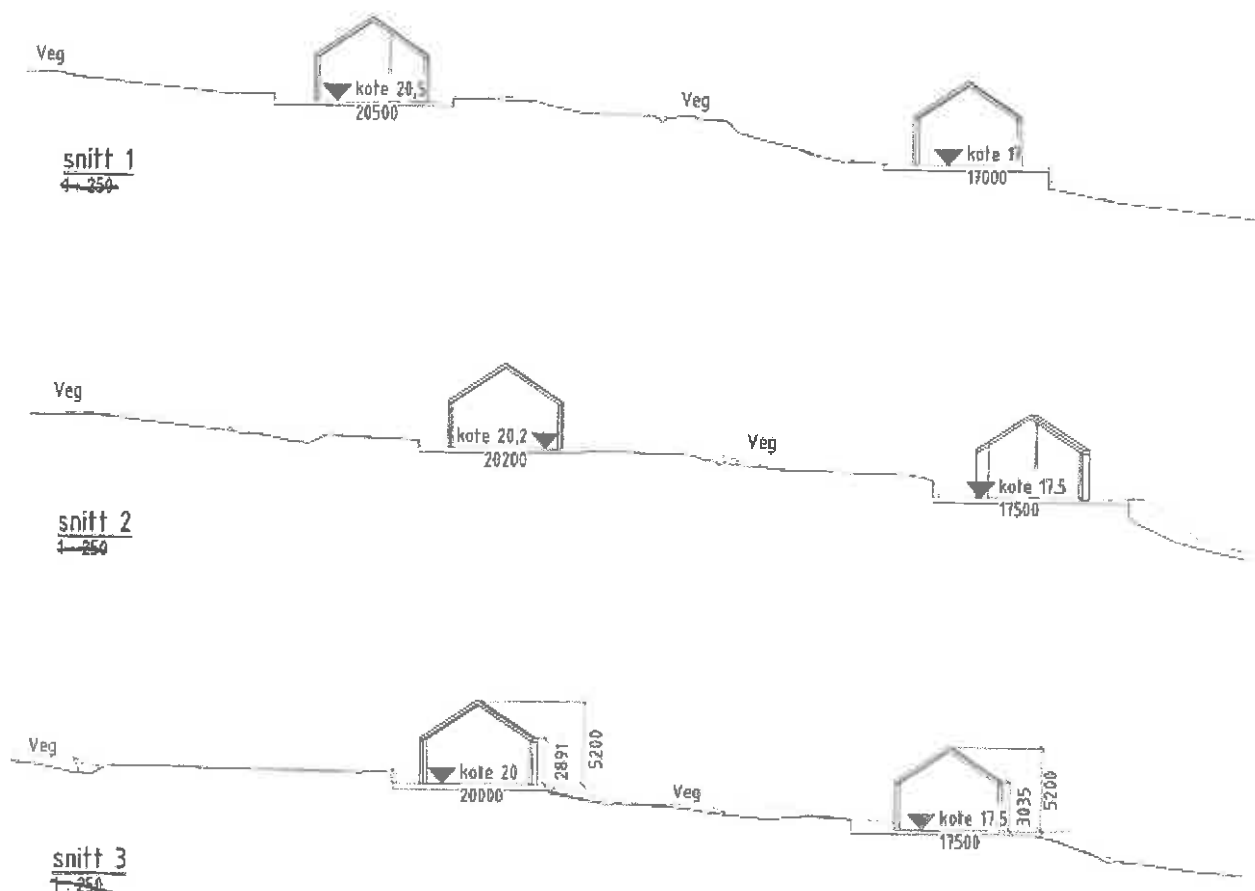
For å oppnå beskrivelsen over er planbestemmelsenes § 10 endret, hvor tekst i kursiv og snitt er lagt til:

- § 10. Maksimal mønehøyde er 5,2 meter og maksimal gesimshøyde fra hovedtakflate er 3,5 m fra planert terrengs gjennomsnittsnivå. På de østligste tomtene tillates det kun 1 etasje. Ved takopplett eller brudd i hovedtakflate tillates maksimal gesimshøyde på 3,7 meter fra planert terrengs gjennomsnittsnivå.

*For eiendommene gnr/bnr 53/77,78,79,80,81 og 82 er maksimal byggehøyde 5,2 meter.  
Fritidsbebyggelse på de nevnte eiendommer skal bygges i 2 etasjer med takform og høyder iht. snitt under*



Illustrasjonen under er i henhold til tidligere planbestemmelser der fritidsboligene var tiltenkt saltak mellom 20 og 30 grader:



Berørte parter er varslet. Det er ikke kommet inn merknader til omsøkte endring, se vedlagt kvittering for nabovarsel.

### Vurdering:

Administrasjonen i Karmøy kommune har valgt å behandle saken som delegert sak, jf. plan- og bygningslovens § 12-14, og kst. sak 115/16.

Hva som er reguleringsendringer med enkel planprosess, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet. Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

På grunnlag av en konkret vurdering av innholdet i det foreliggende forslag til endring og på bakgrunn av tidligere praksis, vil areal- og byggesaksjef anbefale at den omsøkte endringen betraktes som en reguleringsendring med enkel planprosess, og behandles i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 12-14.

**Areal- og byggesakssjef sin anbefaling:**

Areal- og byggesakssjef finner ikke at det foreligger innvendinger mot omsøkte endring og en kan ikke se at det er kommet fram forhold som skulle tilsi at endringen ikke kan godkjennes.

Berørte parter er varslet og er gitt anledning til å uttale seg. Det er ikke innkommet merknader. Areal- og byggesakssjef har funnet at det foreliggende forslag til endret plan legger til rette for en mer rasjonell arealbruk enn gjeldende plan.

På bakgrunn av det som er sagt over, vil areal- og byggesakssjef godkjenne endringsforslaget.

**Vedlegg:**

- Planbestemmelser
- Planbeskrivelse
- Kart over endringsområde

# Planbestemmelser

## 187-1 Endring - bestemmelser om takform og byggehøyde- gnr 53/77-82

Arkivsak: 19/6112  
Arkivkode: PLANR 187-1  
Sakstittel: PLAN 187-1 - REGULERINGSPLAN FOR DALSNESSET -  
ENDRING AV BESTEMMELSER OM TAKFORM OG  
BYGGEHØYDE FOR GNR 53/77-82

*Godkjent i Karmøy kommunestyre – 14.06.12 – sak 54/12.*

*25.02.20 - Plan 187-1, endring i § 10, rød tekst i kursiv og snitt*

Disse planbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med plangrense.

Området reguleres til følgende formål:

- I. **BEBYGGELSE OG ANLEGG**
  - A. Fritidsbebyggelse, frittliggende
  
- II. **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**
  - A. Kjøreveg
  - B. Rasteplass
  - C. Annen veggrunn - grøntareal
  
- III. **LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDE, SAMT REINDRIFT**
  - A. Friluftsområde
  
- IV. **BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG**
  - A. Friluftsområde i sjø og vassdrag

### FELLESBESTEMMELSER

- § 1. Det kan være fornminne i området. Dersom det i forbindelse med gravearbeid kommer frem funn eller konstruksjoner, må arbeidet straks stanses og fylkeskonservator få melding for nærmere gransking på stedet, jf. §8, 2 ledd i kulturminneloven.

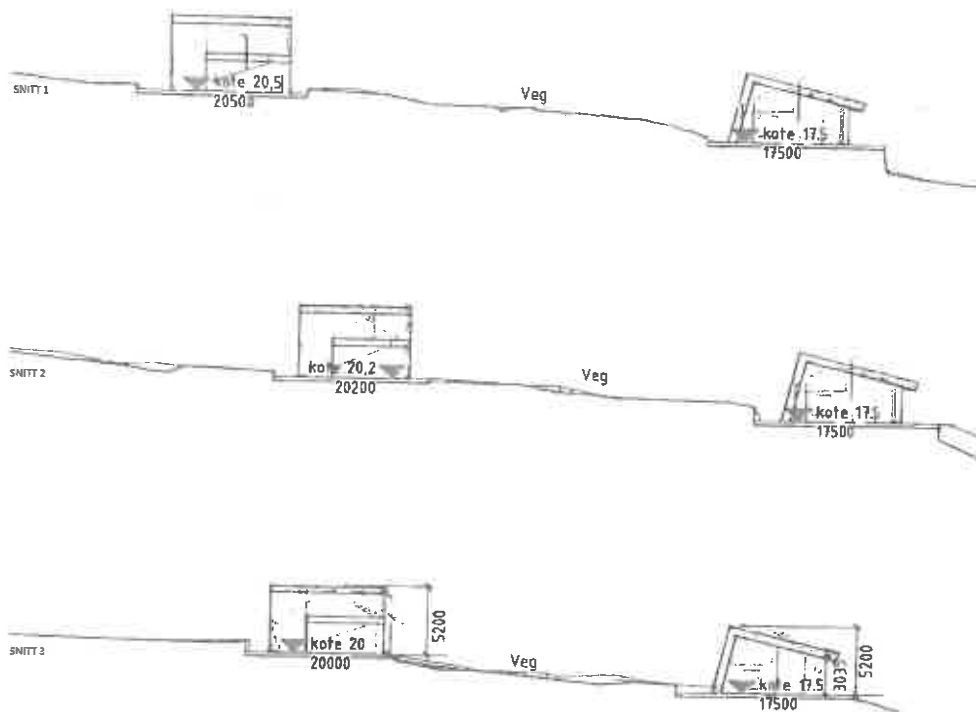
- § 2. Eksisterende terreng, bekkeløp og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.
- § 3. Bebyggelse og andre tiltak skal gis en utforming og utførelse som virker tiltalende i seg selv og i forhold til omgivelsene.
- § 4. Detaljert plan for utforming av ny avkjørsel i horisontal- og vertikalplanet skal være godkjent av Statens Vegvesen før byggetillatelse i området blir gitt.
- § 5. Ny avkjørsel fra Fv 511 skal være opparbeidet i tråd med godkjent plan, jf. §4, før brukstillatelse til fritidsboligene i tilknytning til denne vegen kan gis.
- § 6. Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av kommunen innenfor rammene i plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene.
- § 7. Fritidsboliger som bebygges innenfor gul sone mhp. støy skal bygges slik at bygningskroppen og evt. lokale skjermer i tilknytning til tomte sørger for at verdier iht. regningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) blir ivare tatt for uteområdet og rom med støyfølsom bruk.

## **I. BEBYGGELSE OG ANLEGG**

### **A. Fritidsbebyggelse, frittliggende**

- § 8. I området tillates en frittliggende fritidsbolig pr. tomt, evt. med tilhørende uthus.
- § 9. Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 80 m<sup>2</sup>. Når fritidsboligene ligger 100m eller mer fra sjø skal tillatt bebygd areal ikke overstige 100m<sup>2</sup>.
- § 10. Maksimal mønehøyde er 5,2 meter og maksimal gesimshøyde fra hovedtakflate er 3,5 m fra planert terrengs gjennomsnittsnivå. På de østligste tomtene tillates det kun 1 etasje. Ved takopplett eller brudd i hovedtakflate tillates maksimal gesimshøyde på 3,7 meter fra planert terrengs gjennomsnittsnivå.

*For eiendommene gnr/bnr 53/77,78,79,80,81 og 82 er maksimal byggehøyde 5,2 meter. Fritidsbebyggelse på de nevnte eiendommer skal bygges i 2 etasjer med takform og høyder iht. snitt under*



- § 11. Møneretning skal være i byggets lengderetning og som hovedregel legges parallelt med kotene. Avvik kan tillates dersom dette bidrar til en bedre tilpasning til terreng eller nabobebyggelse. Takvinkel skal være mellom 20 og 30 grader.
- § 12. Ved plassering og utforming av ny bebyggelse skal det vektlegges at bebyggelsen plasseres lavt i terrenget og med god terrengtilpasning. Bygningen skal i størst mulig grad tilpasses terrenget.
- § 13. I forbindelse med byggesøknad for den enkelte eiendom skal det vedlegges situasjonsriss i målestokk 1:500 som viser hvordan eiendommen er tenkt utnyttet med plassering av nye bygninger, evt. forstøtningsmurer, gjerder og den terrengmessige behandlingen av tomten. Tiltak/inngrep skal høydeangis.

## II.SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- § 14. Kjøreveg skal være felles for de eiendommene disse betjener. Områdene skal vedlikeholdes av de som har bruksrett. Parkering skal skje på egen eiendom.
- § 15. Utbygging av anlegg til vann og avløp skal skje i henhold til teknisk plan godkjent av Karmøy kommune. Søknad om utslippstillatelse skal vedlegges byggesøknaden.

§ 16. I frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veier.

### **III. LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDE, SAMT REINDRIFT**

#### **A. Friluftsområde**

§ 17. Området skal benyttes til allment tilgjengelig friluftsområde.

### **IV. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG**

#### **A. Friluftsområde i sjø og vassdrag**

§ 18. Området skal ligge urørt, og kan benyttes av allmennheten.

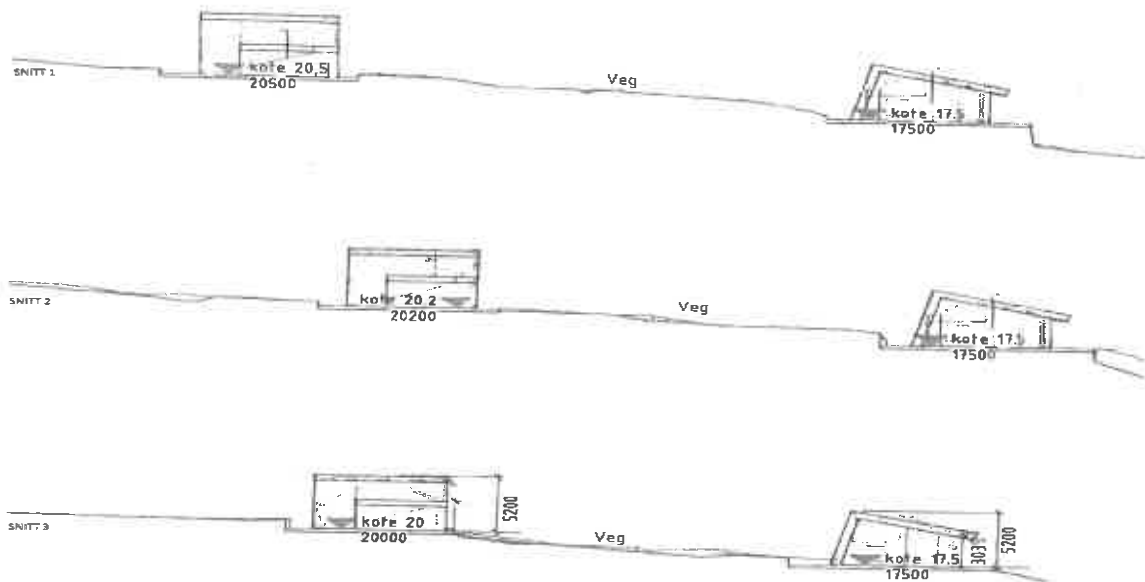


Formål med planarbeidet:

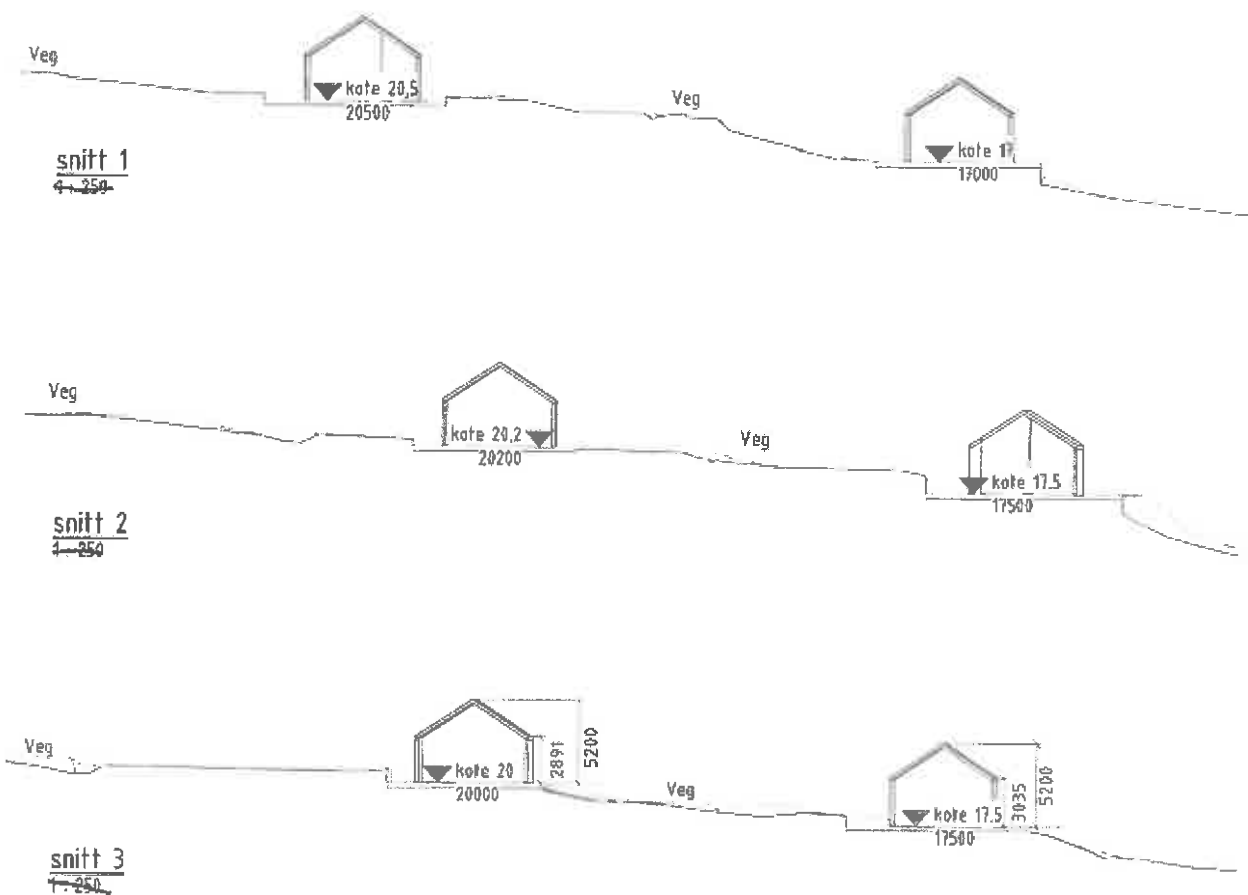
Endre bestemmelser om takform og byggehøyde for gnr 53/77-82, samt bestemmelse om etasjeantall for bebyggelse i øst (§ 10 og §11)

Beskrivelse: Form og struktur, uttrykk for For eiendommene gnr/bnr 53/77,78,79,80,81 og 82

En vil for disse 6 eiendommene endre noe på uttrykk i forhold til opprinnelig plan med et mer tidsriktig preg med tanke på takformer. Fritidsboligene vil få en mer sammensatt arkitektonisk stil, naturlige material- og fargevalg og bli plassert slik at de fra sjøsiden vil gli fint, helhetlig og diskre inn i naturen rundt. Fritidsboligene vil ikke ha et høyere møne enn de satte bestemmelsene i reguleringsplanen 5,2 M, og er utformet som i vedlagt skisse. 3 stk av fritidsboligene er med flatt tak og går over 2 etasjer. 3 stk av boligene er med et pulttak lignende konstruksjon og går over 2 etasjer. Tillat BYA vil være uendret. Nordøstlige tomt heves fra kote 17,0 M til kote 17,5 M for bedre å tilpasses til terrenget og de øvrige tomter.



Illustrasjon av tidligere planbestemmelser der fritidsboligene var tiltenkt saltak mellom 20 og 30 grader.



Nye fritidsboliger i sør ligger langs eksisterende veg og bak eksisterende fritidsboliger.



# 187-Dalsneset endringsområde merket

Dato: 16.01.2020





Målestokk: 1:1500

Koordinatsystem: UTM 32N



## Tegnforklaring



















### Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for fritidsbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Felles avkjørsel




### Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Fritidsbebyggelse - frittliggende
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Parkering
-  Rasteplass
-  Friområde
-  Friluftformål
-  Friluftsområde i sjø og vassdrag
-  Sikringsone - Frisikt

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Regulert parkeringsfelt
-  Målelinje/Avstandskirje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift bredde
-  Påskrift radius
-  Påskrift plantilbehør
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

### Eiendomsinformasjon

-  Eiendoms grense u 15 m
-  Eiendoms grense o 15 m
-  Gårds- og bruksnummer