

Karmøy kommune  
Rådhuset  
Postboks 167  
4291 Kopervik

## Søknad om tilbygg gnr. 58, bnr. 133 – Hovedgaten 46

Det søkes om tilbygg av lagerlokale på to etasjer i tilknytning til eksisterende bygg.

TILTAKSHAVER OG EIER  
Tor Hillesland Eiendom AS

### BESKRIVELSE AV TILTAKET

Eiendommen er underlagt kommunedelplan for Kopervik og område SEN08.

Hillesland er et lokalt selskap som driver innen bok, leker og foto, i tillegg til grossistavdeling. De har 5 butikker fra Skudeneshavn til Oasen. Det er grossistavdelingen på Norheim som skal flyttes til omsøkt tiltak i Kopervik.

Bruk av lageret vil i hovedsak være varemottak og oppbevaring av varer som kopipapir, tørkepapir, kontorrekvisita og lignende. Det vil også være klargjøring og pakking av varer som skal til kunder, samt én arbeidsstasjon for mottak og registrering av varer.

Det vil være to-tre arbeidstakere som jobber på lageret. Disse vil ha sin hovedarbeidsplass i eksisterende bygg, og bare være innom lageret sporadisk.

Lagerbygget vil være over to etasjer, hvorav hver etasje er ett stort lagerrom.  
Eksisterende tilbygg og tak over inngang i sør rives.

### SAMMENSLÅING

Det ble 11.08.22 søkt om sammenslåing av gnr. 58 bnr. 133 og gnr. 58 bnr. 183. Vi kan ikke se at det blir noe problem med dette, så eiendommene vil heretter bli sett på som én eiendom.

### UTNYTTELSE

I kommuneplanens § 3-2-2 står det at utnyttelsesgraden ikke skal overstige 80%.

Gnr. 58 bnr. 133 = 407m<sup>2</sup>

Gnr. 58 bnr. 183 = 449m<sup>2</sup>

Areal etter sammenslåing = 856m<sup>2</sup>.

Eksisterende BYA = 251

Areal som rives = 11m<sup>2</sup>

Nytt BYA = 98m<sup>2</sup>

Totalt BYA etter oppføring = 338m<sup>2</sup>

$338/856 \times 100 = 39,5\%$

### ADKOMST OG PARKERING

Det blir ingen endring i adkomst som er via Hovedgaten eller fra sør via Karmsundsgata.

Varelevering skjer i dag fra Hovedgaten via hovedinngang, men vil flyttes til nytt lagerbygg når dette er oppført. Mindre lastebiler kan rygge opp til porten på lagerbygget, større lastebiler og trailere kan stå i gaten mens det losses av. Gaten er enveiskjørt, bred og oversiktlig.

Ifølge kommunedelplanen er det kommuneplanens bestemmelser for parkering som gjelder. For forretning- og næringsbebyggelse kan det etableres inntil 1 parkeringsplass per 50- og 100m<sup>2</sup>. Per i dag er det 8 parkeringsplasser mot øst. Disse forblir som de er og beholdes så

langt det går med tanke på snuareal. Det er flere offentlige parkeringsplasser i området så søker kan ikke se at omsøkt tiltak skal utløse noe nytt parkeringskrav.

Vi kan ikke se at tiltaket vil få negative konsekvenser for trafikksikkerhet og fremkommelighet.

## RENOVASJON

Bedriften ønsker mindre avfall og vil forsøke seg uten store containere. Det er tenkt å ha avfallet i vogner på hjul, plassert inne i lagerbygget. Tømmehyppigheten vurderes etter behov og prøveperiode.

## DISPENSASJON

Det søkes dispensasjon fra reguleringsformål parkering.

I kommunedelplanen er aktuelle eiendommer satt til sentrumsformål. I følge reguleringsplanen er eiendommene regulert til forretning, parkering og vei.

Området hvor nytt tilbygg skal settes opp er regulert til parkering.

i henhold til § 1-8 i kommunedelplanen søkes det om dispensasjon fra reguleringsformålet parkering for oppføring av lagerbygg.

Lagerbygget er en utvidelse av eksisterende forretning, og god lagerplass er en nødvendighet i forbindelse med hensiktsmessig forretningsvirksomhet. Kommunen ønsker et levende sentrum og man må da påberegne at det kreves lagerareal i tilknytning til butikkene. Søker ser det som et positivt tiltak for byen Kopervik at bedrifter ønsker å satse i sentrum.

Med dette kan vi ikke se at tiltaket verken skaper presedens eller at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.

## SITUASJONSPLAN

Situasjonskartet viser at bygget på gnr. 58 bnr. 130 er bygget noe innpå gnr. 58 bnr. 133. Nytt bygg vil måles inn og tilpasses eksisterende bygg.

## SEFRAKBYGG

På kommunekart.no er eksisterende bygg merket som sefrakbygg. Dette stemmer ikke og via servicetorget har vi fått bekreftelse fra kommuneantikvaren;

«På eiendommen 58/133 ligger en markering for Sefrak-bygg (bygg oppført før år 1900)

Dette er en feil. I følge <https://www.temakart-rogaland.no/> henviser Sefrak-markeringen til nabobygget 58/136.»

## ARBEIDSTILSYNET

Søknad til arbeidstilsynet sendes ved et eventuelt positivt vedtak.

## BRANN

Godkjent konsulent lager brannkonsept/notat ved et eventuelt positivt vedtak.

## NABOVARSEL

Nabovarsel ble sendt 19.08.22.

Gnr. 58 bnr. 183 er ikke nabovarslet da Tor Hillesland Eiendom AS også er eier av denne eiendommen. Det er i tillegg søkt om sammenslåing av denne med gnr. 58 bnr. 133.

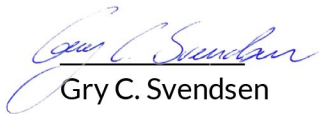
Nabovarsel til beboere i Karmsundgaten 4 er sendt til leder i sameiet, Marita Laastad.

Det er ikke sendt nabovarsel til gjenboere i gnr. 58 bnr. 123 og gnr. 58 bnr. 125. Da nevnte gnr. og bnr. ikke blir direkte påvirket av omsøkt tiltak, søkes det om fritak for nabovarsling av disse.

# Kvala Arkitekter

Da vi ikke finner gnr/bnr. for Hovedgaten, del av gågaten utenfor gnr. 58 bnr. 133, og den heller ikke markeres som matrikkelenhet i vårt program, var beste løsning å finne nærmeste matrikkelenhet eid av Karmøy kommune. Dette i samråd med kommunen selv. Nabovarsel for Hovedgaten ble derfor sendt Karmøy kommune og Karmøy kommune v/teknisk etat via gnr. 58 bnr. 491 for å få nabovarselet fram. Det er beskrevet i nabovarselet hva det gjelder. Alle naboer samtykker. Vi har ikke mottatt merknader.

Med vennlig hilsen  
Kvala Arkitekter - for tiltakshaver



Gry C. Svendsen