

SØKNAD OM DISPENSASJON

TRAPP E.L. I UTEAREAL

Gnr./Bnr: 58/59, Havnegata 5, 4250 Kopervik

I forbindelse med tilbakemelding etter befaring ifm. Brukstillatelse ble det 06.07.22 sendt følgende tilbakemelding:

Det ble på befaring 01.07.22 stilt spørsmål til trapp som knytter felles uteoppholdsareal til Havnegaten slik §16 i planbestemmelsene krever:

"§16 Felles uteoppholdsareal som vist i situasjonsplan er felles for felt BB1 og BB2, og skal tilrettelegges og tilknyttes Havnegaten ved hjelp av en trapp e.l."

I bestemmelsen er det blitt gjort en forveksling av gatenavn, der det riktige skal være tilknytning til Hovedgaten. Intensjonen bak bestemmelsen er å sikre god tilgang for offentligheten til uteoppholdsarealet. Dette er i prosjektet løst med både trappetrinn og rampe slik at universell utforming er sikret.

Slik vi forstår teksten i bestemmelsen er det åpenbart at det ikke er ment å gjelde Havnegaten siden et trappeanlegg som skal gå over en hel etasjehøyde (3,0m) vil være meget omfattende plassmessig. Det ville også vært i strid med universell utforming å kun tilby offentligheten trapp. Det ville i så fall måtte bli etablert heis eller rampe. En rampe ville ha en lengde på over 50 meter (inklusive hvilereposer) for å være i henhold til gjeldende forskrifter.

Vi søker med dette om fritak fra §16 med begrunnelse i feil oppføring av hvilken gate bestemmelsen gjelder for, men at bestemmelsens krav for øvrig er oppfylt.

I etterkant sjekket saksbehandler opp i hva som har vært grunnlaget for bestemmelsen, og kunne opplyse oss om at det ikke dreide seg om en forveksling av navn. 07.07.22 søkte vi derfor om en midlertidig dispensasjon for å kunne vurdere dette forholdet nærmere:

I tilbakemelding om å innfri reguleringsplanens bestemmelse §16, trapp i uteareal, viser det seg at vi har hatt et utilstrekkelig kunnskapsgrunnlag. Etter å ha mottatt dokumentasjon fra behandling av reguleringsplanen ser vi grunn til å trekke den omtalte redegjørelsen og gjøre en ny vurdering.

Vi vil be om å få en midlertidig dispensasjon fra bestemmelsen slik at vi kan gjøre en bedre vurdering av tiltak for å innfri bestemmelsen. Dersom det skulle vise seg at det må utføres byggearbeider for å innfri kravet vil vi foreta prosjektering og utførelse av arbeidene innen utgangen av 2022.

Som sikkerhetsstillelse ønsker vi at denne saken blir tilføyd bankgaranti gjeldende mindre reguleringsendring.

27.09.22 ba vi om at søknad om dispensasjon ble trukket for å kunne få midlertidig brukstillatelse på parkerings-anlegget. Dette var nødvendig siden forhold knyttet til både friskt og til utetrapp var oppført i samme søknad.



V1 vil være adkomstvei for beboerparkering for BB1. Renovasjonsløsning for dette området skal være i tilknytning til Hovedgaten. Med kun begrenset trafikk av personbiler vil vi hevde at bruk av denne veien som tilknytning mellom Havnegaten og parkområdet er mest hensiktsmessig.

I tillegg til det ovenfor beskrevne om trafikale forhold og avstand, er det også andre momenter som taler mot etablering av trapp. Som beskrevet i tilbakemelding datert 06.07.22 vil det å etablere en trapp kunne bli vurdert til å være i strid med diskrimineringsloven. En universelt utformet rampe er det ikke plass til i området.

Det er også en del aktivitet i forbindelse med serveringssteder i Havnegata 4. Vi kan ikke se at det skal være positivt å lede folk fra disse stedene opp en trapp og inn i uteoppholdsarealet til et boligområde.

Samlet sett mener vi at ulempene ved å fravike planens bestemmelse om etablering av "trapp eller lignende" er klart mindre enn fordelene man oppnår ved å lede gangtrafikk via V1 og opprettholde et fysisk skille mot KV1. Vi søker med dette om dispensasjon fra §16 i reguleringsbestemmelsene.

Nabovarsling:

Dispensasjonssøknaden er ikke nabovarslet. I og med at en innvilget dispensasjon ikke vil medføre endringer i forhold til hva som er vist på tegninger og det som er utført mener vi at dette forholdet ikke berører naboenes interesser.

Med vennlig hilsen
Vikanes Bungum arkitekter AS
Trond Einar Kosberg