



Karmøy kommune
Byggesaksavdelingen
Rådhuset, Postboks 167
4291 KOPERVIK

LANGGATA 87
4306 SANDNES
TELEFON : 51 62 33 73
E-POST : arkll@online.no
BANK : 5413.05.34964

Foretaksregisteret:
NO 979 962 274 MVA

SANDNES 21.02.2023

Att.:Saksbehandler Karl Inge Stumo

SØKNAD OM ENDRING AV TILLATELSE - 14 LEILIGHETER PÅ GNR. 53, BNR. 222, SEVERIN LARSENS VEG 2, KOPERVIK INKLUSIVE SØKNAD OM GODKJENNING AV DISPENSASJON FRA PLANBESTEMMELSENE § 27 FOR Å BEGRENSE INNBETALING TIL 2 BILOPPSTILLINGSPLASSER TIL PARKERINGSFOND OG SØKNAD OM DISPENSASJON FRA § 16 OM AT MURVERK KAN UTGÅ SOM FASADEMATERIALE

1. Søknad om godkjenning av fravik fra kommuneplanen § 5.3, punkt c, kulepunkt 2, Bestemmelse om parkering, det vil si 16 parkeringsplasser på tomt + 2 parkeringsplasser til parkeringsfond, totalt 18 plasser.

Bakgrunn for denne søknad er:

Den 27.03.2020 sendte vi på vegne av Garvik Prosjekt AS søknad om rammetillatelse for å få godkjent 1,25 biloppstillingsplasser pr. leilighet.

I gitt rammetillatelse punkt 1 står det: «Det må være innbetalt 4 plasser til parkeringsfond.»

Med 16 godkjente biloppstillingsplasser på tomten i.h.t. godkjente tegninger datert 09.02.2022 er parkeringskravet på denne tomten i.h.t. kommuneplanen kap. 5.3 oppfylt med totalt 18 parkeringsplasser og ikke 20 parkeringsplasser som det fremgår av kommunens vedtak under behandling av rammesøknaden.

Med dette som grunnlag anmoder vi Plan- og bygningssjefen å endre punkt 1 i vedtak om rammetillatelse for nytt leilighetsbygg på gnr/bnr 53/222, Severin Larsens veg 2 til:

Punkt 1. Det må være innbetalt for 2 plasser til parkeringsfond.

Begrunnelse:

Planbestemmelsene er uklare om hva som er parkeringskravet på denne tomten. I planbestemmelsene § 17 parkeringskrav står det:

«Det skal anlegges 1,25 parkeringsplasser per boenhet. Parkering skal løses i parkeringskjeller. Parkeringskjeller kan ligge utenfor byggegrenser i boligområdet forutsatt at den plasseres lavest mulig og tilpasses terrenget. 1 parkeringsplass skal reserveres HC-brukere. 2 gjesteparkingsplasser skal plasseres utenfor parkeringskjeller som vist i plan.»

Vår kommentar:

Første setning i planbestemmelsene «det skal anlegges 1,25 parkeringsplasser» er i motstrid til resten av teksten i § 27 ovenfor sitert.

Når det er motstrid i en planbestemmelse er det kommuneplanbestemmelsene som gjelder, og kommuneplanbestemmelse § 27, punkt c, kulepunkt 2 har et tydelig krav hva angår krav til parkeringsantall i dette prosjektet med parkering plassert i fellesanlegg: 1,25 parkeringsplasser pr. boenhet, det vil si totalt 18 plasser, 16 bygget og 2 til parkeringsfond.

A. Utbyggingsøkonomi

Det vil innebære forholdsvis store kostnader å betale for å frikjøpe 4 parkeringsplasser i et boligmarked med svært små marginer for tiden.

Dessuten er boligprosjektet dyrt å bygge: Tomten er forholdsvis liten og omringet av gatenett på 3 sider. På grunn av en kostbar tomteopparbeidelse, med en komplisert adkomstløsning helt fra Stangalandgata til parkeringskjelleren på grunn av at Severin Larsens veg er fylkesveg. Adkomst fra Severin Larsens veg til parkeringskjelleren ville vært en adskillig rimeligere adkomstløsning.

- B. I forbindelse med besøkparkering til de 14 foreslåtte leilighetene er det god tilgang til døgnåpne parkeringsplasser i nærliggende sentrumsområde. Det vises til tidligere sendt oversiktskart og ortofoto viser finnes gode parkeringsmuligheter på besøkparkering innen rimelig gangavstand fra byggetomta. Dessuten: Besøk til leiligheter skjer generelt i hovedsak på kveldstid når det er et mindre parkeringsbehov i tilknytning til den eksisterende forretning- og næringsvirksomheter i Kopervik sentrum.
- C. Tomten har en gunstig lokalisering i forhold til kollektivtransport med sentrale målpunkt andre knutepunktsentra i Karmøy kommune/på Haugalandet.
- D. En reduksjon av biloppstillingsplassene til 18 stk. er i samsvar med hovedretningen nasjonale og fylkesregionale føringer om 0-utslippsvisjonen, inklusive tilrettelegging for reduserte Nox og CO₂ utslipp i sentrumsområder av helse- og klimahensyn, - selv om det ut fra utslippshensynet kun bør være et krav om totalt 16 parkeringsplasser i dette prosjektet.

I tilknytning til dette vil vi nevne at flere kommuner i Rogaland har gått over fra

minimumskrav til maksimumskrav hva angår parkeringsdekning i bysentra, knutepunktsområder og langs sentrale transportkorridorer.

E. Det er god sykkelparkeringsdekning på tomten.

Forbehold:

Utbygger tar forbehold om at det kan komme en søknad om ytterligere reduksjon av parkeringskravet dersom kommuneplanbehandlingen inneværende halvår viser seg å redusere kravet til parkering ytterligere på grunn av nasjonale og fylkeskommunale føringer om å redusere parkeringskravet i bysentra som Kopervik som del av nasjonal strategi for å få redusert klimagassutslippene i Norge med 50% innen 2030.

2. Søknad om godkjenning av 13 innglassede balkonger i.h.t. vedlagte fasadetegninger

Som oppfølging av Deres brev av 24.11.2022 viser vedlagte fasadetegninger innglassing av 13 balkonger. For den 14. balkongen som vender bort fra gatenettet på 1. plannivå er det ikke praktisk mulig å gjennomføre innglassing.

Det søkes herved om at totalt 13 innglassede balkonger kan godkjennes i.h.t. vedlagte arkitekttegninger.

Begrunnelse

- Byggesakssjefen ønsker at det før bygging starter sendes søknad som viser et helhetlig arkitekturuttrykk av lavblokken hvor innglassede balkonger er vist.
- Glassbalkongene er gitt en tiltalende estetisk utforming.
- Omsøkt tiltak med 14 leiligheter ligger støyutsatt til.

Som oppfølging av Deres brev av 24.11.2022 viser vedlagte fasadetegninger innglassing av 13 balkonger. For den 14. balkongen som vender bort fra gatenettet på 1. plannivå er det ikke praktisk mulig å gjennomføre innglassing.

3. Søknad om dispensasjon fra plan 398, planbestemmelsene § 16

I planbestemmelsene § 16 står det:

«Yttervegger skal opparbeides med kombinasjon av trekledning og murverk. Balkonger og terrasser kan innglasses. I første søknad om innglassing av balkong/terrasse skal det foreligge en helhetlig plan for utforming som skal gjelde for hele bygget.»

På vegne av utbygger søkes det herved om at bruk av murverk i fasadene kan utgå i sin helhet.

Begrunnelse:

- A. Som fasademateriale er murverk vesentlig dyrere enn treytterkledning og fargede sementbaserte fasadeplater vist på vedlagte fasadeforslag
- B. Omsøkt leilighetsblokk er et dyrt prosjekt å bygge fordi tomta krever spesiell teknisk stedstilpasning.

Kompenserende tiltak ved ikke å benytte tegl i deler av fasadene

Vedlagte fasadetegninger med bruk av en kombinasjon av innglassede balkonger, treytterkledning og sementbaserte plater i lyse pastellfarger vil redusere lavblokkens monumentale virkning ved en av hovedårene til Karmøy sentrum og gjøre prosjektet estetisk tiltakende.

Plassering av sykkelparkering

I deres brev av 24.11.2022 anbefales det at sykkelparkeringen flyttes på grunn av frisiktkravet mot Stangelandsgata. På vedlagte tegninger er sykkelparkeringsplassene beholdt. I.h.t. utbyggers ønske er tidligere inntegnede tak over sykkelparkeringsplassene fjernet og således anses frisiktkravet mot fylkesveien å være oppfylt.

Med dette som grunnlag anmoder vi Byggesakssjefen i Karmøy å godkjenne denne søknad om endret tillatelse.

Vennligst ta kontakt dersom du har spørsmål eller merknader til søknadene om dispensasjon eller eventuelt andre elementer i denne søknad om rammetillatelse.

Med vennlig hilsen

Leif Larsen
Sivilarkitekt Leif Larsen

Kopi: Utbygger Idar Heitmann