

Karmøy Kommune
Postboks 167
4291, KOPERVIK

Deres ref.:

Vår ref.:

52306300/00 Følg brev til søknad om dispensasjon.docx

Dato:

2023-11-08

► Følg brev til søknad om dispensasjon

Byggeplass: Tostemvegen 35, 4270 Åkrehamn Gnr. 13 bnr. 683

Tiltak: Utvidelse av eksisterende parkeringsplass

Tiltakshaver: Espira gruppen AS

Adresse: Postboks 353, 4291 KOPERVIK

Ansvarlig søker: Norconsult Norge AS

Adresse: Postboks 626, 1303 SANDVIKA

På vegne av Espira gruppen AS, søker Norconsult Norge AS med dette om dispensasjon for utvidelse av eksisterende parkeringsplass ved Espira Tjøsvoll på Karmøy.

Utvidelsen av parkeringsplassen er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven, og tiltaket krever dispensasjon fra plan.

Det søkes i første omgang om nødvendige dispensasjoner. Dersom søknad om dispensasjon blir innvilget, vil det i neste omgang bli sendt inn søknad i ett trinn om tillatelse til tiltaket. Ved søknad om tillatelse til tiltak i ett trinn, vil utomhusplan og prosjektering for tiltaket foreligge.

Tiltakets omfang

Det søkes om dispensasjon for følgende tiltak:

- Utvidelse av eksisterende parkeringsplass

Eksisterende parkeringsplass ved barnehagen har i dag 14 p-plasser. Det er svært trangt om plassen ved henting og bringing av barn. Dagens parkeringsløsning medfører frustrasjon og har medført uønskede hendelser. Dagens løsning fører også til gateparkering, noe som medfører økt trafikkfare og ulemper ved utrykning, brøyting mv.

Det vises for øvrig til vedlegg D-01.

Tiltakets størrelse og grad av utnyttning

Tiltakets BYA vil være 42,5 m x 20 m = 852 m², dette tilsvarer en utnyttingsgrad på 19,65%. Tidligere parkeringsareal var på 531 m², noe som tilsvarer utnyttingsgrad på 12,24%. Dette medfører en økning med 11 p-plasser.

Eksisterende bygningsmasse på eiendommen har BYA på 612 m², noe som tilsvarer utnyttingsgrad på 13,9% av arealet som er avsatt til allmennyttig formål i reguleringsplanen (4400m², hele tomten er på

7 255m²). Reguleringsplanen åpner for utnyttingsgrad på 25%, det søkes om dispensasjon for å overstige maksimalt tillatt utnyttning av arealet i reguleringsplanen, slik at en kan utvide parkeringsplassen som planlagt.

Forholdet til plangrunnlaget

Området er regulert i plan og bestemmelser i kommuneplan og i detaljreguleringsplan.

I det etterfølgende følger en gjennomgang av aktuelle § i kommuneplanens arealdel (KPA 2014-2023), og reguleringsplan, Tjøstvoll øst II – Reguleringsendring til allmenntillegget formål, del av gnr. 13/3 (planid 239-3). Tekst i kursiv er hentet fra reguleringsbestemmelsene.

Kommuneplan 2014-2023

§ 1.1 *Krav om reguleringsplan i alle områder vist som framtidige områder for:*

a. Bebyggelse og anlegg

Innenfor arealer vist til ovennevnte formål, kan tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 20-1 og 20-2 ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan. Kommunen vil i det enkelte tilfelle vurdere hvorvidt områdeplan eller detaljplan er den mest hensiktsmessige planform.

Da arealet i KPA 2014-2023 er avsatt til fremtidig boligbebyggelse, og ikke offentlig/privat tjenesteyting, søkes det om dispensasjon fra bestemmelsen for å utvide eksisterende parkeringsplass.

§ 1.5 *Forholdet til gjeldende reguleringsplaner*

Alle reguleringsplaner, godkjent før den foreliggende kommuneplanens godkjenning, gjelder foran kommuneplanens arealdel der arealbruken i reguleringsplanen er i samsvar med arealbruken i kommuneplanen. Dette gjelder også tiltak i 100-metersbeltet til sjø, der tiltaket er i samsvar med godkjent reguleringsplan med tilhørende bestemmelser. I de tilfeller kommuneplanen viser annen arealbruk, kreves det endring av reguleringsplanen før tiltak som krever godkjenning i medhold av plan- og bygningslovens §§ 20-1 og 20-2, kan tillates.

Da arealet i reguleringsplanen for området ikke er i samsvar med arealbruken i KPA 2014-2023, søkes det om dispensasjon fra bestemmelsen om reguleringsendring.

Reguleringsplan (Tjøstvoll øst II – Reguleringsendring til allmenntillegget formål, del av gnr. 13/3, planid 239-3)

§ 1 *«I området kan det oppføres barnehage med tilhørende anlegg, BYA inntil 25 %».*

Utvidelsen av parkeringsplassen vil medføre en økning i BYA tilsvarende 34%. På bakgrunn av dette søkes det om dispensasjon fra bestemmelsen om maksimal utnyttelse av tomten.

§ 2 *«Ny bebyggelse plasseres innenfor byggegrense som er vist på plankartet».*

I plankartet er det satt byggegrense på 5 meter fra fortau. For å unngå å ta for mye av uteoppholdsarealet, er utvidelsen av parkeringsplassen lagt 2,8 meter fra formåls grensen i plankartet, og ca. 2 meter fra eksisterende asfaltkant langs dagens fortau. Utvidelsen vil ikke medføre trafikkfare, og en vil ivareta hensynet bak bestemmelsen om byggegrense ved å la det være ca. 2 m mellom parkeringsareal og gangveg. På bakgrunn av nevnte forhold, søkes det om dispensasjon fra bestemmelsen.

Utvidelse av parkeringsplassen er ønskelig for å bedre trafiksikkerheten og trafikksituasjonen i området.

Forholdet til naturmangfoldloven

Arealet som blir påvirket av tiltaket er i drift som barnehage i dag. Det er vurdert at tiltaket ikke vil påvirke eller medføre skade på naturmangfoldet i området.

Dispensasjon

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra gjeldende kommuneplan og fra reguleringsplan. Søknad om dispensasjon og redegjørelse for dispensasjonsforholdene, følger vedlagt i vedlegg B-01.

Situasjonsplan

Vedlagte situasjonsplan, vedlegg D-01, viser tiltaksgrensen for tiltaket.

Nabovarsling

Dispensasjonssøknad er nabovarslet, jfr. vedlegg C01 – C02. Det er ikke kommet merknader til tiltaket.

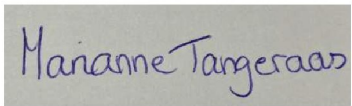
Dokumentoversikt i denne forsendelsen

Vedlegg nr.	Dokumenter	Dato
00	Følg brev til søknad om dispensasjon (dette dokumentet)	2023-11-08
B	Dispensasjon	
B-01	Søknad om dispensasjon	2023-10-24
C	Nabovarsling	
C-01	Opplysninger gitt i nabovarsel	2023-10-25
C-02	Kvitteringer	2023-10-25
D	Situasjonskart	
D-01	Utvidelse av parkeringsplass	2023-10-24
D-02	Eksisterende parkeringsplass	2023-10-04
Q	Andre vedlegg	
Q-01	Følg brev til nabovarsel	2023-10-24

Fremdrift

Planlagt oppstart for arbeidene er satt til 20.02.2024. Vi håper på en god dialog og prosess fremover, slik at en utvidelse av parkeringsplassen kan starte i henhold til planlagt oppstart.

Med vennlig hilsen



Marianne Tangeraas

Marianne Tangeraas