



Norconsult Norge As

Postboks 626

1303 SANDVIKA

Dato: 29.11.2023

Dokumentnummer: 23/9862-3

Deres referanse:

Saksbehandler: Karl Inge Stumo

## Tillatelse til tiltak - Dispensasjoner-Utvidelse av parkeringsplass - gnr. 13 bnr. 682 - Tostemvegen 204B

<b>Adresse</b> Tostemvegen 204B	<b>Gårdsnr.</b> 13	<b>Bruksnr.</b> 682	<b>Festenr.</b>	<b>Seksjonsnr.</b>
<b>Ansvarlig søker</b> Norconsult Norge As Postboks 626 1303 SANDVIKA	<b>Tiltakshaver</b> Espira Gruppen As Postboks 353 4291 KOPERVIK			
<b>Type tiltak/bygning</b> Dispensasjon				

### Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Dispensasjon fra pbl. § 12-4 «Rettsvirkning av reguleringsplan» jf. byggegrense mot veg og pbl. § 11-4 «Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel» jf. krav om regulering, er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

- Dispensasjon byggegrense mot veg og dispensasjon krav til regulering

### Vilkår

- Vilkår stilt av Sektor Samferdsel må ivaretas (vedlagt). Dette må redegjøres for i søknad om opparbeidelse av parkeringsplass.

### Søknad og saksopplysninger

<b>Adresse</b> Tostemvegen 204B	<b>Gårdsnr.</b> 13	<b>Bruksnr.</b> 682
------------------------------------	-----------------------	------------------------

## Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon mottatt 24.10.2023.

### Søknad om ansvarsrett

Foretak	Funksjon	Tiltaksklasse
Norconsult Norge As	SØK Hele tiltaket	

### Plangrunnlag

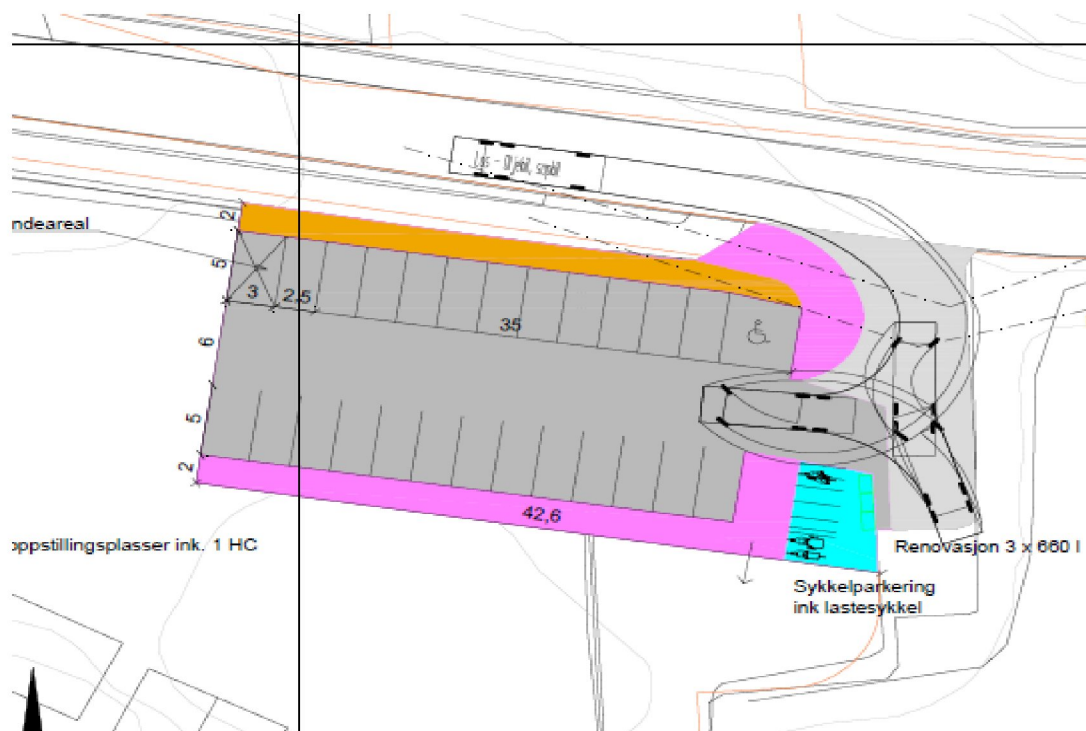
- Plantype: reguleringsplan
- Planformål: Allmennyttig formål (barnehage)
- Utnyttingsgrad: 25% uendret

Det er søkt dispensasjon fra planens BYA på 25 % da barnehage og utvidet parkeringsplass gir BYA 34 %. I planens bestemmelse står det at «I området kan det oppføres barnehage med tilhørende anlegg, BYA inntil 25 %.»

Etter kommunens vurdering gjelder dette barnehagebygget og tilhørende byggverk/overbygde areal og lignende. Det er i planen krav til parkering: «Det skal opparbeides 0,5 bilplass pr ansatt og 0,1 bilplass pr. barn.» Parkeringskravet alene bruker nesten opp BYA for formålet om det skal regnes med og det vurderes derfor at parkering ikke er ment å inngå i beregning av BYA.

### Lokalisering og høydeplassing

- I samsvar med situasjonsplan og vilkår fra Sektor Samferdsel.



Sit.plan ny parkering

## Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling i samsvar med reglene i pbl § 21-3. Det er ikke registrert merknader i saken.

## Dispensasjon

- Tiltaket er i strid med reguleringsplanens byggegrense og kommuneplanens krav til regulering.

## Vurdering av dispensasjonssøknad

Etter pbl. § 19-2 (2) skal ikke dispensasjon gis:

- Dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt.
- Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Begge disse vilkårene må være oppfylt for at kommunen kan gi dispensasjon.

### Uttale Sektor Samferdsel:

*Byggegrensene skal ivareta trafikksikkerheten, vedlikehold og drift av vegnettet, arealbehov ved en eventuell utvidelse av vegen, og miljøet på eiendommene langs vegen. Omsøkt parkeringsplass ligger innenfor byggegrense, men vil ikke ha negativ innvirkning på drift og vedlikehold av veg og/eller fortau. Det anses som en fordel om parkeringsplass kan anlegges mot veg fremfor barnehagens uteoppholdsareal.*

Søknaden er ikke oversendt regionale myndigheter da tiltaket gjelder mindre endringer i uteareal/parkering på bebygd opparbeid tomt som ikke anses å berøre regionale interesser.

### Søkers redegjørelse - krav til regulering:

*Ulempene med å innvilge dispensasjon fra boligformål i gjeldende kommuneplan vurderes som ingen eller svært få. Det er nærliggende å anta at Karmøy kommune har oversett at arealet tilhørende gnr. 13 bnr. 683 som i reguleringsplan er avsatt til allmennyttig formål, burde vært avsatt til offentlig- eller privat tjenesteyting og ikke fremtidig boligbebyggelse ved forrige rullering av KPA. Dette ville vært i samsvar med reguleringsplanens arealformål, og en ville på bakgrunn av dette ikke behøve å søke om dispensasjon fra bestemmelse om krav om reguleringsendring i bestemmelse §§ 1.1 og 1.5 i KPA 2014-2023. Hensynet bak bestemmelsene er å gi en overordnet styring og forvaltning av tilgjengelig areal. Arealet en her søker om dispensasjon fra bestemmelse om plankrav, var ved forrige rullering av KPA ikke å anse som tilgjengelig, da barnehagen alt var bygd.*

*Det her er tale om et mindre tiltak på en eiendom som er regulert til, og drives som barnehage. En kan vanskelig se for seg at kommunen har som intensjon å bygge boliger på eiendom 13/683, da nærhet til barnehage er viktig for bokvaliteten i et boligområde. Tiltakshaver ønsker med dette tiltaket å utvikle barnehagen, og gjøre trafikksituasjonen i området tryggere for barn, foresatte, ansatte og nærmiljøet. Da tiltaket er i tråd med den faktiske bruken av arealene, og tiltaket er av relativt lite omfang, kan en ikke se at dispensasjon som omsøkt vil tilsidesette hensynet bak bestemmelsene i KPA.*

*Det understrekes at det i forbindelse med rullering av KPA som starter høsten 2023, vil komme eget innspill til at formålet i KPA endres i samsvar med reguleringsplanen for området.*

*Det vurderes at en ikke vesentlig tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen eller formålsparagrafen i plan- og bygningsloven ved å innvilge dispensasjon som omsøkt.*

### Vurdering av vilkåret i første kulepunkt-krav til regulering:

Plankravet skal sikre bred, helhetlig og grundig vurdering av arealbruken i et bestemt område, hvor offentlige myndigheter, grunneiere og andre berørte får anledning til å fremme sine synspunkter i prosessen frem mot reguleringsvedtaket. Plankravet er også viktig for å avklare overordnede forhold som infrastruktur, grøntområder med mer, før utbygging tillates. Omsøkte dispensasjon gjelder en mindre endring i intern bruk/opparbeiding av parkeringsareal/uteareal på eksisterende barnehagetomt som er bebygd med barnehage og i aktiv bruk. Hensynene bak bestemmelsen anses ikke vesentlig tilsidesatt.

### Søkers redegjørelse- byggegrense:

Jf. § 2 skal ny bebyggelse plasseres innenfor byggegrense som vist på plankart. Det er angitt 5 meter byggegrense fra fortauskant. Hensynet bak byggegrense mot veg er at en skal sikre at det ikke tillates tiltak som forringer trafikkbildet på stedet.

Tidvis er trafikkbildet på stedet kaotisk, og hensikten med å utvide parkeringsplassen er å gjøre det sikkert og å parkere ved barnehagen. Det søkes om å utvide parkeringsplass til der dagens gjerde er plassert, ca. 2 meter fra formåls grensen. Siktsonen for krysset er ivaretatt, og det vil ikke anlegges parkeringsplasser innenfor siktsonen.

En dispensasjon vil også være med på å utføre reguleringsplanen slik intensjonen med reguleringsplanen var da den ble vedtatt. Dette begrunnes med at det i gjeldende reguleringsplan, § 5, er anført at det skal opparbeides 0,5 bilplass pr. ansatt, og 0,1 biloppstillingsplass pr. barn. Dersom barnehagen har 28-30 ansatte til enhver tid, samt mellom 100-107 barn, vil dette tilsvare 24-26 p-plasser, mot dagens 14. Det er i KPA 2014-2023 § 5.3.4 a), angitt at ved parkeringsplasser ved skoler, forsamlingslokaler og lignende skal parkeringsbehovet vurderes i hvert enkelt tilfelle. Det er ved utforming av utvidelse vurdert at antall parkeringsplasser på 25 er hensiktsmessig. En vil da kunne opprettholde et funksjonelt uteareal, samt bedre trafiksikkerheten i området.

I dialog med Karmøy kommune v/ Hilde C. Pettersen, ble det avklart at en fra kommunens side primært ønsker at en holder tiltaket 3 meter fra formåls grensen. Dersom en ser behov for å utvide parkeringsplassen nærmere formåls grensen enn 3 meter, må dette begrunnes.

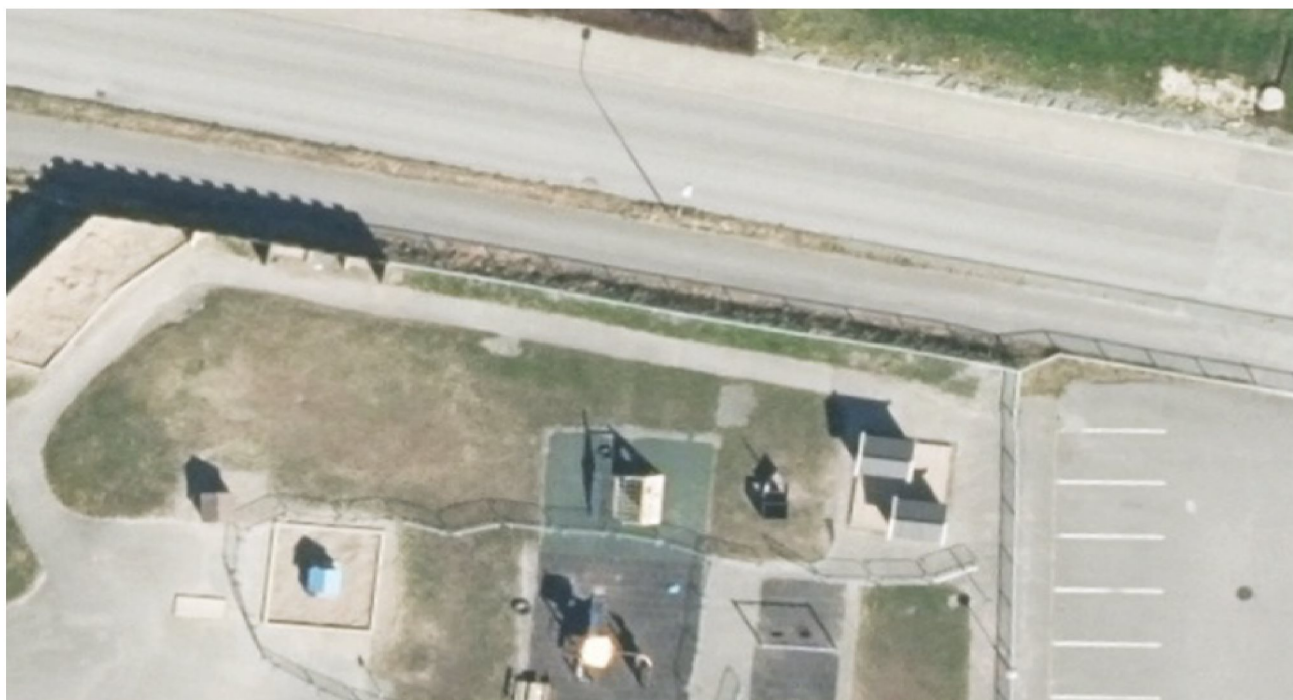
Slik utvidelsen er tegnet nå, er begrunnelse for å gå nærmere formåls grensen enn 3 meter:

- Trafiksikkerheten i området vil bli bedret uavhengig av nærhet til formåls grensen
- Barnehagen mister ikke mer enn 60 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal, noe som vil være negativt for barna
- En legger parkeringsplassen i linje med dagens gjerde mot vegen, de faktiske forhold mot kommunal veg endres ikke.
- Det skal ikke bebygges på parkeringsplassen, sikt vil derfor bli opprettholdt, samt at det er tatt høyde for siktlinjer ved avkjørsel.

Med bakgrunn i dette, vurderes det at det er hensiktsmessig å innvilge dispensasjon som omsøkt.

### Vurdering av vilkåret i første kulepunkt-byggegrense:

Hensyn bak bestemmelsen er i hovedsak å ivareta trafiksikkerhet, sikre areal til vedlikehold og evt. utvidelse av veg/fortau. Veg og fortau er opparbeid i samsvar med reguleringsplan, se luftfoto under, endringen vil ikke påvirke drift eller bruk av veg jf. uttale sektor Samferdsel og hensynene bak bestemmelsen anses ikke vesentlig tilsidesatt.





### Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt- samlet:

Ulempene ved dispensasjon fra krav til regulering er i hovedsak at bruk av arealene ikke blir vurdert i en større plansammenheng. Ulempen vurderes som svært liten da arealet allerede er bebygd og brukt i samsvar med tidligere godkjent reguleringsplan med formål barnehage (allmennyttig formål). Ulempene ved dispensasjon fra byggegrense mot veg er i hovedsak at dette kan vanskeliggjøre opparbeiding av fortau/veg og hindre drift og vedlikehold. Langs denne eiendommen er allerede fortau og veg opparbeidet, jf. luftfoto over, og tiltaket vil ikke hindre drift eller bruk av vegen jf. uttale Sektor Samferdsel. Fordelene er både tiltakshavers og andre brukere av vegen. Det er i dag betydelig mindre parkeringsplasser enn anbefalt, og dette betyr at det i perioder, særlig rundt henting og levering morgen/ettermiddag, parkeres langs kommunal veg noe som ikke er heldig. Endring i parkering gir også bedre forhold for renovasjon og sykkelparkering enn dagens løsning. Fordelene anses klart større enn ulempene.

### **Samlet vurdering**

Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at kravene i Pbl §19-2 er ivaretatt og nødvendige dispensasjoner gis

### **Vurdering etter naturmangfoldloven**

Tiltaket vil bli plassert på areal som i hovedsak er opparbeidet/har vært bygd på. Det er derfor ikke nødvendig å gjøre vurderinger etter §§ 8-12.

### **Gebyr**

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

<b>Gebyr</b>	<b>Pris</b>	<b>Antall</b>	<b>Beløp</b>
3.12.3 - Dispensasjon fra andre forhold, lov, forskrift, avstandskrav, etc.	7800	2	15600
<b>Totalt gebyr å betale</b>			<b>15 600</b>

Faktura blir ettersendt til tiltakshaver.

### **Merknader**

- Det er lagt til grunn at alle relevante funksjoner og ansvarsområder i tiltaket er dekket med nødvendig ansvarsrett jf. pbl. § 23-3.
- Det må søkes om ferdigattest. Ingen bygning eller anlegg kan tas i bruk uten at det foreligger enten midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest fra kommunen, jf. pbl. § 21.
- Denne tillatelsen skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.
- Er tiltaket ikke igangsatt senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder dersom tiltaket blir innstilt i lengre tid enn 2 år, jf. pbl. § 21-9.
- Bygningen/tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen gjelder.
- Det må utføres intern kvalitets sikring slik at tiltaket ikke er i strid med pbl eller vedtak i medhold av loven.
- Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen, både av den opphavlige og den nye tiltakshaveren.

## Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket innen tre uker fra du fikk dette brevet. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

sektor areal- og byggesak har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13-1, sjette ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 1717/23.

Med hilsen

Silvia May Stange  
areal- og byggesakssjef

Karl Inge Stumo  
saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

### **Kopi til:**

Espira Gruppen As

Postboks 353

4291

KOPERVIK

### **Vedlegg:**

Følg brev

Utvidelse parkeringsplass

Uttalelse fra samferdsel - dispensasjon byggegrense mot veg

## Klagerett

Du har rett til å klage på dette vedtaket. Klageretten er omtalt i forvaltningsloven § 28.

<b>Klagefrist</b>	Klagefristen er tre uker fra den dagen du fikk dette brevet. Det er nok at klagen er sendt på e-post eller postlagt før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bør du opplyse om datoen for når du mottok brevet. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få lengre klagefrist. Dette må i så fall begrunnes.
<b>Innhold i klagen</b>	Du må opplyse om hvilket vedtak du klager på, grunnen til at du klager, hvilke endringer du ønsker, og eventuelt andre opplysninger som kan ha noe å si for vår vurdering av klagen. Klagen må være underskrevet.
<b>Hvem sender du klagen til?</b>	Klagen sender du på e-post til <a href="mailto:post@karmoy.kommune.no">post@karmoy.kommune.no</a> eller i brev til Karmøy kommune, sektor areal- og byggesak, Rådhuset, postboks 167, 4291 KOPERVIK. Dersom vedtaket vårt ikke endres som følge av klagen, sender vi klagen til klageinstansen for endelig vedtak.
<b>Klageinstans</b>	Statsforvalteren er klageinstans i noen saker, og kommunens formannskap eller klageutvalg, er klageinstans i andre saker. Dersom saken går til en klageinstans, vil du få konkret beskjed om hvilken instans det er.
<b>Rett til å se dokumentene og til å kreve veiledning</b>	Med noen unntak har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finner du i §§ 18 og 19 i forvaltningsloven. Har du behov for veiledning, ta kontakt med oss, så vil vi gi nærmere veiledning om retten til å klage, om framgangsmåten og om saksgangen ellers.
<b>Kostnadene med klagesaken</b>	Hvis vedtaket blir endret til din fordel, kan du ha krav på å få dekket større kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, f.eks. til advokathjelp. Hvis det trengs, vil klageinstansen orientere deg om retten til å kreve å få dekket saksomkostninger. Eventuelt krav om dekning av saksomkostninger må fremmes innen tre uker etter at det nye vedtaket ble gjort kjent for deg.
<b>Klage til sivilombudsmannen</b>	Hvis du mener at du er urettferdig behandlet av den offentlige forvaltningen, kan du sende inn en klage til Sivilombudsmannen. Sivilombudsmannen kan ikke endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort feil eller noe er forsømt. Dette gjelder ikke i saker som er avgjort av Kongen i statsråd (regjeringen). Da kan du ikke senere få saken din inn for Sivilombudsmannen.