

Karmøy kommune
Sektor areal og byggesak
Postboks 167
4291 Kopervik

Eiendom: Gnr. 15 bnr. 392 – Bedehusvegen 10, 4270 Åkrehamn
Reguleringsplan: 226.7 Åkra sentrum del I
Formål: Område for forretning/kontor/boligbebyggelse

I MEDHOLD AV PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 19- 1 SØKES DET DISPENSASJON FRA:

- Plan- og bygningslovens §11-6 vedrørende rettsvirkning av kommuneplan, herunder kommuneplanens bestemmelser pkt. 5.2 vedrørende uteoppholdsareal
- Plan- og bygningslovens §12-4 vedrørende virkning av reguleringsplan, herunder konflikt med avsatt formål til trafikkområde mot øst, reguleringsbestemmelsenes §13 vedrørende tillatt tomteutnyttelse på 70% BYA og krav til antall parkeringsplasser, samt §14 vedrørende tillatt gesimshøyde på maks 9m og totalhøyde på 12m.

Omsøkt tiltak er påbygg til eksisterende næringsbygg, med to nye etasjer til boligformål. Det vil bli etablert nytt trappe- og heisrom hvor bygningen har sin hovedinngang og i den forbindelse etableres det ny inngang noe lenger mot nord. Det blir også etablert rømningsstige ned til eksisterende trappeløp langs fasaden.

Uteoppholdsareal, jf. kommunalteknisk norm kapittel 5 – leke- og uteoppholdsareal pkt. 5.3.1

I henhold til kommunalteknisk norm skal det for hver bolig avsettes 50m² som felles leke- og oppholdsareal. I tillegg skal hver boenhet ha en privat skjermet terrasse/balkong/hage på min. 8 m².

For omsøkt tiltak etableres det felles uteareal over eksisterende lager, mot sør og vest. Arealet er 67,2m² og det vil i tillegg bli oppført utvendige boder langs eiendomsgrensen i nord. Arealet ligger i direkte tilknytning til åpent overbygget areal på 41,4m² ved boligens inngangsparti og vil være tilgjengelig via både trapp og heis.

I tillegg til dette har hver bolig private terrasser tilknyttet 3. etasje mot øst og tilknyttet 4. etasje mot vest. Terrasser mot øst har et areal på 15,1m² og terrasser mot vest har et areal på 34,1m².

Manglende felles uteareal kompenseres med store og gode private terrasser som er langt over minstekravet. Terrasser mot øst sikrer tilgang til morgensol mens terrasser mot vest sikrer tilgang til ettermiddags- og kveldssol.

Videre vil man vise til at eiendommen ligger midt i sentrum, hvor Krossen/ torget ligger tvers over fylkesvegen og hvor Åkra park ligger ca. 130 meter mot sør-vest.

Parken er både attraktiv og populær, med flere soner som gir anledning for både rekreasjon og aktiviteter/ lek.

Man legger til grunn at eiendommen har store og attraktive uteområder i umiddelbar nærhet og at uteoppholdsareal på egen eiendom ikke vil være like påkrevd, jf. femte avsnitt i pkt. 5.3.1.

Areal til trafikkområde

Eksisterende bygningsmasse er i dag delvis i konflikt med område avsatt som trafikkområde i gjeldende reguleringsplan. Dette gjelder området ved bygningens inngangsparti og eksisterende rømningstrapp. Nytt trappe- og heisrom etableres hvor det i dag er overbygg foran inngangspartiet og vil ikke strekke seg utover bygningens ytre rammer. Nytt inngangsparti etableres noe lenger mot nord og en mindre utvidelse av trapperepos til rømningstrappen vil sikre skjerming over inngangspartiet. Repos er over bakken og vil ikke begrense eller endre bruken av trafikkområdet.

Forholdet er en eksisterende situasjon.

Tomteutnyttelse

Tomten har et totalt areal på 635m² hvor 125m² er avsatt til trafikkområde. Netto tomteareal vil dermed være 510m². Eksisterende bygning har en BYA på 530m² og vil med andre ord være større enn netto tomteareal- ref. konflikt med regulert trafikkområde nevnt ovenfor.

Omsøkt tiltak medfører ikke endring av BYA og forholdet vil også her være en eksisterende situasjon.

Parkering

Eksisterende forretningslokale, med tilhørende lager, skal i henhold til reguleringsplanen avsette plass til 23 parkeringsplasser. Omsøkt påbygg, med tre nye boenheter, vil utløse krav til 4,5 ekstra parkeringsplasser.

I henhold til bestemmelser om parkering i kommuneplanens pkt. 5.3.2 gjelder disse foran bestemmelser om parkering gitt i reguleringsplaner og kommunalteknisk norm godkjent før kommuneplanen.

Her legges det til grunn at: *det kan etableres inntil 1 parkeringsplass pr. 50m² brutto gulvareal. Om det skal stilles krav til parkering, vurderes i det enkelte tilfelle. Ved vurdering av eventuelt parkeringskrav, skal den samlede tilgang på parkeringsplasser i området tillegges vekt.*

Eiendommen har ikke parkering på egen grunn, men i henhold til dom fra Forlikrådet disponeres 18 parkeringsplasser på fellesareal for parkering.

Det legges til grunn at eksisterende forretningsvirksomhet (møbelbutikk) ikke har behov for antall plasser som er tilgjengelig. Ved å avsette 4,5 plasser til omsøkte boliger vil det fortsatt være 13,5 parkeringsplasser som er forbeholdt forretningslokalet og dette er i praksis flere plasser enn det behovet tilsier.

At bygningen ligger midt i Åkrehamn sentrum må vektlegges i denne vurderingen. Publikum vil ha mulighet for å parkere på mange av de felles parkeringsplassene som er i området og bevege seg til fots rundt i sentrum.

Man viser også til at omsøkt påbygg ikke vil medføre økt areal til forretningsformål og således føre til økt behov for parkering. Reduksjon av antall plasser til forretningsarealet vil ut fra dagens virksomhet ikke medføre økt press på gjenværende parkeringsplasser eller utgjøre risiko for at øvrig parkeringsareal som omsøkt eiendom ikke disponerer blir påvirket i negativ retning.

Man anser eiendommen til å være sikret nødvendig parkeringsareal, tilpasset sin funksjon, og vurderer ikke forholdet til å betinge dispensasjon.

Byggehøyder

Vedrørende byggehøyder åpner gjeldende reguleringsplan for en gesimshøyde på maks 9 meter og en totalhøyde på maks 12 meter.

Omsøkt påbygg vil medføre en totalhøyde på 13 meter, og med flatt tak vil gesimshøyden bli tilsvarende. Dette betinger med andre ord dispensasjon for et avvik på 4 meter over tillatt gesimshøyde og 1 meter over tillatt totalhøyde.

Man legger til grunn at totalhøyden på 13 meter kun gjelder for deler av bygningen og at høyden trappes ned både mot øst (gaten) og mot vest (parkeringsarealet).

Bygningsdel mot vest, som tidligere er oppført som tilbygg til forretningslokalet, vil ikke bli endret foruten nytt rekkverk. Arealet over denne bygningsdelen skal nyttes som felles uteareal for boligene, samt plass for utvendige boder langs eiendomsgrense i nord.

Både 3. etasje og 4. etasje er inntrukket i forhold til underliggende etasje (eksisterende bygning), men terrasser i tilknytning til 4. etasjer trekkes ut til eksisterende fasadeliv. Grunnet branntekniske krav må yttervegger mot nabogrenser i sør og nord gå høyere enn rekkverkshøyde.

Gesimshøyden mot gaten vil med andre ord ikke være særlig høyere enn det planen åpner for, hvor ny 3. og 4. etasje er trukket inn 2,4 meter.

Mot vest vil først og fremst felles uteareal på tidligere oppført tilbygg bryte fasaden, mens det også her vil være inntrukket inngangsparti overbygd av terrasser i tilknytning til 4. etasje. Ny 3. og 4. etasje vil være trukket inn 5,4 meter i forhold til underliggende etasje på denne siden.

Man legger til grunn at avvik fra tillatte byggehøyder i gjeldende reguleringsplan anses til å være av mindre karakter. Man vil i den forbindelse vise til at det er oppført bebyggelse i området som avviker fra høydebegrensning i plan, samt at det i disse dager er lagt ut planforslag for Haugehjørnet til høring. I denne planen legges det til rette for bebyggelse opp til kote 25 langs både fylkesvegen og Rådhusvegen, og med høyde opp til kote 23,5 for hjørnetomt ved krysset Rådhusvegen-Bedehusvegen.

Omsøkte byggehøyder vil med andre ord være tilpasset sine omgivelser og i tråd med fremtidig utvikling av området.

Avslutningsvis vil man vise til at forslag til kommunedelplan for Åkrehamn legger til rette for bebyggelse på 4 etasjer i sentrum, hvor 4. etasje skal være inntrukket.

Ambisjon i arbeidet med kommunedelplanen er å skape et mer sammenhengende bysentrum i Åkrehamn. En overordnet strategi i dette arbeidet blir å skape bedre koblinger mellom de mange områdene med publikumsrettede funksjoner.

Et vesentlig grep i planen er at Åkrehamn sentrum defineres igjennom bruken av sentrumsformål og at disse arealene har bestemmelser som gir føringer for en høyere arealutnyttelse enn i kommuneplanen. Med dette grepet ønsker en å stimulere til en høyere tetthet av boliger, servicetilbud og arbeidsplasser i sentrum.



I kommunedelplanen vil en særlig prioritere utvikling av aksene havna-Rådhusvegen-Åkra elektriske (vist som A, B og C i illustrasjonen) Omsøkt eiendom ligger innenfor område C.

Det er disse områdene som framstår som de viktigste områder med det største potensialet for utvikling. Fortetting og utvikling av disse områdene vil bidra til å skape et mer sammenhengende bysentrum enn det som er tilfelle i dag.

Omsøkt tiltak vil med andre ord være i tråd med fremtidige overordnede planer, med ønske om fortetting og å utnytte allerede tilgjengelige arealer i sentrum.

Omsøkte dispensasjon vil delvis være eksisterende forhold og hvor avvik fra gjeldende reguleringsplan vil være i tråd med overordnede planer, både nåværende kommuneplan og kommende kommunedelplan for Åkrehamn.

Etter en samlet vurdering anser man fordelene med dispensasjon som klart større enn ulempene og vilkår i plan- og bygningslovens §19-2 som ivaretatt.

Med vennlig hilsen
Eskild Kvala AS

Olav Liknes
Olav Liknes