

**BYGGEAK GBNR. 172/211 – ALVER KOMMUNE – OPPARBEIDELSE AV PARKERINGSPLASS
DERES REFERANSE: 21/4838 – 21/84020
PLANSTATUS: DETALJREGULERINGSPLAN FOR GBNR., 172, BNR. 10 OG 66, NILSHØYEN
AREALFORMÅL: BARNEHAGE**

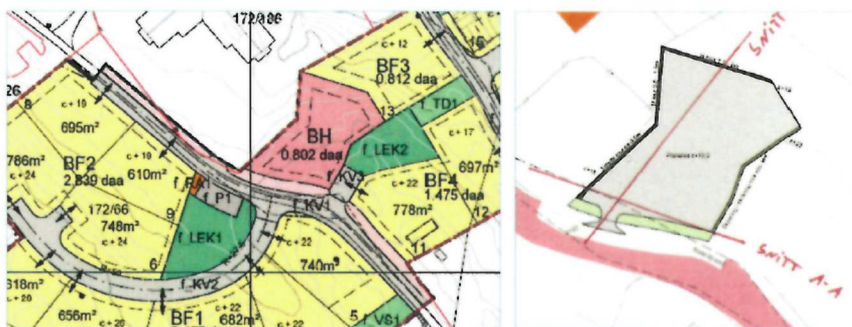
Det vises til innsendt søknad om opparbeidelse av parkeringsplass av 25.05.21 og til tilleggsdokumentasjon 03.09.21. Det vises også til brev av 13.12.21 fra Alver kommune, samt til møte med plan- og byggesaksavdelingen 05.01.22.

Utsnitt av brev fra kommunen:

Eigedomen gbnr 172/211 er i reguleringsplanen avsett til barnehageføremål. Det går fram av føresegn 3.2.1 til planen at området skal nyttast til barnehageføremål. Planen opnar for at det kan byggast inntil 20 parkeringsplassar på området.

I telefonsamtale opplyser du at omsøkt parkeringsplass skal vera til personleg bruk, evt riggplass. Det er kommunen si vurdering at omsøkt tiltak ikkje vil vera i samsvar med vedteken plan. Parkeringsplass til barnehage vil kunne godkjennast, men ikkje parkering til privat bruk for eigar. Det er vidare vår vurdering at det ikkje kan gjevast løyve til å etablere avkjørsle frå eigedomen slik det er planlagt. Fortauet langs nordaustsida av felles tilkomstveg inn i området skal sikra trygg tilkomst til barnehagen. Etablering av ny avkjørsle slik planlagt vil medføra at fortauet må kryssast. Dette er etter vår vurdering uheldig og heller ikkje intensjonen i planen, jf. planskildringa der det står følgjande i pkt. 4.4:

I samband med bygging av barnehagen nord for planområdet blei vegen gjennom planområdet til Nilshøyen utbetra og det vart etablert fortau på austsida. Planframlegget er utforma i samsvar med dette. Det er regulert 4 avkøyningar frå denne vegen.



Det er vår vurdering at intensjonen i planen er at tilkomst til denne eigedomen skal skje via barnehagen, alternativt via f_KV3, og at eigedomen skal nyttast i tråd med barnehageføremålet.

Her kommer det tydelig frem at kommunen krever dispensasjonsbehandling med bakgrunn i at etableringen ikke anses å være i tråd med formålet i detaljreguleringsplan. Dette mht. til at bruken av parkeringsplassen vil være av privat karakter, og altså ikke tilknyttet barnehagen. Dette medfører at en må nabovarsle på nytt og sende inn ny søknad om tillatelse til tiltak.

Samtidig er kommunen tydelig på at adkomsten som vist på situasjonsplan til opprinnelig søknad, ikke er i tråd med intensjonen i reguleringsplanen. Dette begrunnes i at adkomsten krysser etablert fortau og som dermed bryter med intensjonen i gjeldende plan.

I møtet med plan- og byggesaksavdelingen 05.01.22 ble diverse alternative adkomstmuligheter diskutert, og det kom tydelig frem at eiendommen skal ha adkomst direkte fra eiendommen eller via f_SKV3 (felles avkjørsel i reguleringsplanen).

VURDERING AVKJØRSEL

Med bakgrunn i kommunens tilbakemelding har en vurdert de 2 alternative adkomstmulighetene til gbnr. 172/211. En har sett på topografi/ høydeforskjeller og trafiksikkerhet på disse alternativene.

Alt. 1 – adkomst via etablert parkeringsplass ved barnehagen, rett vest for gbnr. 172/211. Ved bruk av denne ville en måtte etablere en vei via parkeringsplassen forså å svinge 90 grader østover for å komme inn på omsøkt tomt. Barnehagen ville da miste 2-3 p-plasser pga. nødvendig manøvrering for å komme seg til gbnr. 172/211. Dette er etter vår vurdering en uheldig løsning ift. trafiksikkerheten, da p-plassen også benyttes til levering/ henting av barn gjennom dagen.

Ut over dette ser en også at etablert parkeringsplass ligger på ca. kote 18 i sørlig del og kote 17.0 i nordlig del. Omsøkt tomt ligger en del høyere i terrenget, og faller fra ca. kote 23 i sørøst til ca. kote 19.0 i sørvest. Videre faller terrenget jevnt mot nordvest fra ca. kote 23.0 i sørøst til kote 16.0 i nordvest. Naturlig planeringshøyde for omsøkt tomt vurderes da til å ligge på ca. kote 19-19.5, noe som befester at en adkomst via eksisterende p-plass på barnehagetomta vil være en dårlig løsning.

Alt 2 – adkomst via f_SKV3. Vi anser det som trafiksikkerhetsmessig gunstig å ha egen adkomst til den omsøkte parkeringsplassen. Som nevnt over unngår en da mulige konflikter knyttet til levering / henting av barn i barnehagen, og en får ett tydelig skille mellom omsøkt parkeringsplass og barnehagens parkeringsplass. Høyde ved avkjørselspunktet mellom f_SKV3 og Fuglevikvegen er ca. kote + 22.9, og en ser for seg å anordne adkomsten vestover for å ta unna noe terreng ved adkomstvegens overgang til parkeringsplassen. Slik det fremkommer av vedlagt situasjonsplan vil parkeringsplassen planeres på mellom kote +18,5 – +19,2. Med valgt løsning ivaretar vi også siktforholdene i kryss ved f_SKV3 og mot Fuglevikvegen iht. reguleringsplan.

Ut fra ovennevnte vurdering blir adkomst til omsøkt parkeringsplass vurdert il å være mest hensiktsmessig fra f_SKV, slik som angitt i vedlagte situasjonsplan. Får å unngå at for store arealer går bort i fyllingsutslag kompenseres en med støttemurer som vist på situasjonsplan. Denne vil måtte tilpasses terrenget langs felles grense med barnehagetomta og i grense mot nord, og murene vil ikke bygges høyere enn 1,5 meter i henhold til bestemmelsene i plan.

DISPENSASJON FRA FORMÅL I REGULERINGPLAN

Slik vi oppfatter tilbakemeldingen fra kommunen kreves det dispensasjon fra formål i reguleringsplanen så lenge parkeringsplassen ikke skal benyttes av barnehagen, eller til barnehageformål. I omsøkt tilfelle skal parkeringsplassen benyttes til private formål, og følgelig er tiltaket betinget av en dispensasjon fra formålet i plan.

Nåværende og tidligere eiere av tomten har tidligere vært i kontakt med barnehagen om behov for både kjøp og leie av tomta, men de var meget tydelig på at de ikke så behovet for arealet til barnehageformål i uoverskuelig fremtid. En parkeringsplass vil enkelt kunne omdefineres til barnehageformål. I praksis vil en foreta en planering av en eiendom som gir tilgang til å bruke arealet midlertidig, og frem til et behov skulle melde seg fra barnehagens side. Da vil en enkelt kunne ta tomta videre til det formålet som eiendommen er regulert til, med fordelen at en allerede har foretatt grunnarbeidet på tomta. Vi anser det som positivt for området at tomta planeres som omsøkt og at en midlertidig kan benytte seg av eiendommen til parkeringsplass i påvente av at barnehagen får behov for å disponere arealet, det være seg bygningsmasse, uteareal eller parkeringsplass. Det kan i denne sammenhengen bemerkes at ingen av naboene hadde innvendinger til omsøkt tiltak ved 1. gangs nabovarsling.

Vi har forståelse for at det kan oppfattes som en ulempe å dispensere seg fra formålet i en plan, men som begrunnet over er det i prinsippet kun snakk om å disponere et areal på en midlertidig basis. Omsøkt tiltak vil på ingen måte være til hinder for verken barnehagen eller formålet i plan, og slik sett vurderer vi det til at intensjonen bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.