



FARSUND KOMMUNE

Arkivsaknr:	2016/1056
Arkivkode:	1/974
Saksbehandler:	Jan Hornung

Saksgang

Teknisk utvalg

Teknisk utvalg

Saksnr

16/39

16/41

Møtedato

14.04.2016

19.04.2016

Nordkapp utvikling AS. Søknad om opparbeidelse av parkering gnr/bnr 1/199 og 1/974 - Nordkapp

Administrasjonens forslag til vedtak:

Teknisk utvalg dispenserer med hjemmel i pbl § 19 fra reguleringsformålet i reguleringsplan for Vestersiden og godkjenner opparbeidelse av offentlig parkeringsplass på eiendommen gnr 1 bnr 199, 788. Dispensasjon for avkjøring og avkjøringstillatelse til Gsv1 fra offentlig parkeringsplass og kjøpesenterparkering godkjennes på følgende vilkår:

Pkt 1 Skille mellom en- og toveiskjøring skal gå mellom åpen p-plass og overheng kjøpesenter. Skillet skal markeres med en tydelig innsnevring til ett felt, jf. skisse fra Teknisk drift

Pkt. 2 Vist avkjørsel direkte til Gsv1 fra 1/974 (utkjørsler under tak) skal stenges.

Pkt. 3 Det skal etableres bredere fortau langs forlengelse av Storgaten ihht reguleringsplan.,jf. skisse fra teknisk drift

Pkt. 4 ca. 5% av plassene på den offentlige parkeringsplassen skal være dimensjonert som HC plasser.

Som begrunnelse for vilkårene vises til utilstrekkelig frisikt i nevnte avkjørsler og trafiksikkerhet, jf. uttalelse fra Teknisk drift.

Behandling i Teknisk utvalg - 14.04.2016:

Alf Konradsen (Frp) fremsatte følgende forslag:

«Saken utsettes. Til møtet inviteres Glastad A/S v/ Hans Petter Hagen og ordfører.»

Utsettelsesforslaget enstemmig vedtatt.

Behandling i Teknisk utvalg - 19.04.2016:

Glastad A/S v/ Hans Petter Hagen og ordfører Arnt Abrahamsen var invitert og deltok.

Administrasjonens forslag enstemmig vedtatt.

Teknisk utvalgs vedtak kan påklages. Klagen må fremsettes skriftlig til bygningsadministrasjonen innen 3 uker etter at denne melding er mottatt. Klagen må være grunngitt. I henhold til forvaltningslovens § 18, jf. § 19 kan sakens dokumenter ses ved henvendelse til teknisk forvaltning. Det gjøres oppmerksom på adgangen til å be om at vedtakets gjennomføring utsettes, jf. forvaltningslovens § 42, 2. ledd.

Saksdokumenter:

1. Søknad datert 5.04.16
2. Uttalelse fra Teknisk drift

Saksutredning :

Søknaden gjelder opparbeidelse og organisering av parkering på Nordkapp. I forbindelse med søknaden blir det søkt om dispensasjon fra reguleringsformålet for organisering av offentlig parkering på deler av Nordkapp, samt utkjøring fra parkering på «internveg Gsv1». Det fremgår at det er totalt 347 plasser, hvorav 85 plasser er under tak. Det er i tillegg tilrettelagt for MC parkering ute og sykkelparkering under tak. I tilknytning til noen av plassene inne er det vist lademulighet for Elbil. Planen viser 4 HC plasser inne og 9 ute. 145 av plassene ute søkes godkjent som offentlige parkeringsplasser.

Det aktuelle området omfattes av reguleringsplan for Vestersiden, og området er i denne regulert som byggeområde for kombinert formål, der formålet er spesifisert med følgende muligheter: forretning, bevertning, hotell, bolig og kulturhus. Anlegging av offentlig parkeringsplass på arealet vil kreve en dispensasjon fra reguleringsformålet.

Internveg som går rundt varehuset under oppføring er regulert som G/s vei med mulighet for til kjøring til eiendommene. Avkjøring fra parkeringsplass til denne veien vil kreve en dispensasjon fra reguleringsplanen.

Saken er forelagt Farsund kommune Teknisk drift for uttalelse:

Teknisk drift skriver i notat datert 12.04.16 at:

Kjøremønster

Innkjøring til parkeringsplanen har fått en fornuftig plassering.

Utkjøringer mot nord vil gi en mer fleksibel p-løsning og avlaste innkjøringspunktet for utgående trafikk. utfordringene med disse er tilstrekkelig sikt og hvordan dette skal organiseres og skiltes mht kjøremønster. Veien rundt senteret vil bli trafikkert med varebiler og større kjøretøy og ca 40 busser i døgnet hvis prøveordningen gir positive erfaringer. Det er en lengre rettstrekning langs bygget som kan invitere til fart. Omkjøringsveien rundt bygget vil ha ensrettet trafikk.

Teknisk drift anser det som ryddig å legge skillet mellom ensrettet og toveistrafikk i husveggen til Amfi og at dette markeres med en tydelig innsnevring til ett kjørefelt. En slik innsnevring vil kunne virke fartsdempende og er samtidig nødvendig for å gi nødvendig sikt til avkjørsel fra p-området. På dette grunnlag anbefales utkjørslene fra

«parkeringsgarasjen» stengt. Dersom den skisserte løsningen velges gjennomført må det stilles krav om minst en ekstra innsnevring/rabatt i forkant av avkjørsel som ligger rett i etterkant av tett vegg.

Hensyn til kjøremønster og trafiksikkerhet må for øvrig avklares endelig gjennom nødvendig skilt- og oppmerkingsplan som skal godkjennes av politi og vegkontoret. Siktsoner må ivaretas og kjøremønsteret må være lettlest. Det vil være nødvendig med god og tydelig skilting og oppmerking for at kjøremønster og overgang mellom enveis og toveiskjøring skal være enkelt å forstå.

Tosidig fortau

«Omkjøringsveien» rundt senteret vil bli trafikkert med både buss og større varebiler/trailere. Det er derfor viktig at atkomstveien i forlengelse av Storgaten får tosidig fortau ihht reguleringsplan. Fortauene gir både viktig gangforbindelse til Storgaten og viktig buffer mot p-arealet vest for «omkjøringsveien». Parkeringsplan viser imidlertid kun 1m bredt fortau mot vest. Dette er svært smalt. Et bredere fortau vil gi 8 færre p-plasser, men gi bedre sikkerhet knyttet til kryssende gangtrafikk og sikt til utkjøring fra p-plassene. Siktsoner til disse avkjørslene er ikke i henhold til veinormalen.

Det er viktig med fokus på gode universelle overganger og forbindelser internt på plassen og ut og inn av p-området.

Anbefaling

Teknisk drift anbefaler følgende endringer i planen:

- Skille mellom en- og toveiskjøring mellom åpen p-plass og overheng kjøpesenter og at dette markeres med en tydelig innsnevring til ett felt.*
- Stengning av utkjørsler under tak*
- Bredere fortau langs forlengelse av Storgaten ihht reguleringsplan.*

Det er også utarbeidet en skisse som viser anbefalte tiltak.

Teknisk drift opplyser at de har vært i rådet for funksjonshemmede og presentert planen. Rådet for funksjonshemmede har tilbakemeldt at de er fornøyd med antall hc-plasser, men antydte at de kunne tenke seg flere plasser nærmere hovedinngang og under tak. Det ble også ønsket hc-parkering på den midlertidige p-plassen på østsiden av Amfi. Det er ikke innkommet referat fra møtet.

Det er opplyst at planen har vært diskutert i ungdomsrådets møte 12.04.16. Det foreligger ikke referat fra møtet. Referat vil bli forsøkt fremlagt i teknisk utvalgets møte.

Det er ikke utferdiget nabovarsel i forbindelse med tiltaket. Etter PBL § 21-3 kan nabovarsel utelates når «arbeidet ikke, eller i liten grad, berører interessene til naboer og gjenboere». Kommunen kan eventuelt kreve at varsling blir foretatt selv om disse forutsetningene er tilstede.

Vurdering:

Kommunen kan gi dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Å benytte arealer av byggeområdet for kombinert formål i reguleringsplanen til offentlig parkering er i tråd med intensjonen i reguleringsplanen og mulighetsstudiet som lå til grunn for reguleringsplanen. Bakgrunnen for bestemmelsene slik de er utformet har vært et

ønske om å kombinere parkeringsbehovet for byggetomten (privat parkering) og parkeringsbehovet for Farsund by (offentlig parkering) i et parkeringshus.

Det er mellom utbygger og Farsund kommune gjort en privatrettslig avtale om at et vist antall offentlige parkeringsplasser skal disponeres på utbyggingstomten. Denne avtalen fremgår ikke i reguleringsplanen, og Teknisk utvalgs ansvar begrenses til å vurdere saken etter plan- og bygningsloven.

Foreliggende søknad om parkering vurderes som en hensiktsmessig midlertidig løsning inntil utbyggingsløsning for hele byggetomten er på plass. Det ligger likevel i sakens natur at løsningen som her etableres kan bli fungerende i svært mange år.

Naturmangfoldlovens prinsipper i §§ 8 til 12 og 49 er vurdert opp mot Artskart og Naturbase og det er ikke funnet forhold som er til hinder for tiltaket.

Både den private parkeringsplassen og den offentlige parkeringsplassen vil bli sterkt trafikkert, og det er sentralt at de løsninger som velges blir velfungerende og innebærer tilstrekkelig trafikk sikkerhet. Som det fremgår av uttalelsen fra Teknisk drift er det for omsøkte avkjørsler under tak utilstrekkelig friskt ut fra vegnormalene, og disse avkjørslene anbefales følgelig ikke godkjent. Avkjørsel til parkeringsplass under tak må ut fra dette gå via åpen parkeringsplass.

Som det fremgår av uttalelsen fra Teknisk drift kan det se ut som foreliggende søknad innebærer det opparbeides parkeringsplasser dels på areal som er regulert til offentlig veg i reguleringsplanen (mot vest). Det er ikke søkt om dispensasjon for et slikt forhold. Det må fremlegges en georeferert situasjonsplan som er sammenholdt med reguleringsplanen for å avklare om tiltaket holder seg innenfor formålsgrensene i planen.

Den foreliggende parkeringsplanen ser ut til å legge opp til parkeringsplasser med lengde på 5 meter, bredde på 2,5 og avstand mellom parkeringsrekkene på 7,0 meter. Dette følger dimensjonering som kjøpesenterparkering (høy standard). Det er imidlertid ikke lagt til noe søyletillegg for de innvendige parkeringsplassene. Søylene vil i seg selv spise centimeter, og ingen vil parkere helt inntil en søyle. Det ligger ut fra dette en viss risiko for at det kreves en del manøvrering inn på plassene under tak ved høy belastning.

Bygging av parkeringsanlegg må følge bestemmelsene i plan- og bygningsloven. Byggeforskrifter og Norsk standard gir anvisning på krav til utførelse av bygg og anlegg. Følges Norsk Standard og Byggeforskriftene oppfylles Plan- og bygningslovens krav til miljø og sikkerhet.

Vegnormalene fra Statens vegvesen angir geometrisk utforming og anleggsteknisk utførelse av veger og plasser. Geometrisk utforming av parkeringsplasser er beskrevet i Vegvesenets Håndbok 017. Vegnormalene er imidlertid kun rådgivende og ikke bestemmende på private parkeringsplasser og i private parkeringshus.

HC plasser:

Håndbok 017 angir at ca. 5% av plassene skal reserveres som HC plasser for større anlegg. For den offentlige delen av parkeringsanlegget er det i utgangspunktet 145 plasser, hvorav 5 plasser er dimensjonert for HC. Med justering for bredt fortau vil dette antallet gå ned med 8 plasser. Det er med prosjektert løsning lagt opp til at rundt 3,5 % av plassene skal være HC plasser. Erfaring fra den opprinnelige parkeringsplassen på Nordkapp som hadde 4 HC plasser tilsier at HC plasser med perifer beliggenhet vil bli lite brukt. Med endringene som skjer på Nordkapp og Vestersiden vil plassene få en langt mer sentral beliggenhet i byen og det kan ut fra dette antas at behovet vil bli større.

Enhetsleder vil anbefale at vegnormalenes 5% inndekning blir satt som krav for antall HC plasser på den offentlige delen av anlegget.

For den private delen av anlegget er det 204 plasser, hvorav 8 HC plasser.

Konklusjon: Teknisk forvaltning mener at de hensyn som ligger til grunn for bestemmelsene det søkes dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon vurderes som større enn ulempene. Lovens to forutsetninger for å kunne gi dispensasjon vurderes å være tilstede. Utvalget anbefales å gi dispensasjon på nevnte vilkår.

Kopi:

Asplan Viak AS
Nordkapp Utvikling AS