

Fra: Arvid V <arvidv@hotmail.no>
Sendt: tirsdag 2. november 2021 07:44
Til: Postmottak Alver
Emne: Gjesteparkering for Kvassnesbakken

Hei,

Jeg viser til plansak 20/2403 om detaljregulering Kvassnesbakken med planid 1263-201904.

I detaljreguleringplanens vedtekter (føresegner) fra Alver kommune er det satt en del krav til parkering:

1. *"Parkering skal etablerast i kjellar, og skjulast i terreng" og "Det skal opparbeidast 1,2 bilparkeringsplass per 100 m2 BRA bustad i parkeringsgarasje under bakken."* Dette er det samme maksimalkravet til parkering som naboprojektet Knarvikparken fikk i tråd med områdeplanen for Knarvik.
2. Det er også satt krav til minimum 2 sykkelplasser per 100 m2 BRA for å fremme sykling fremfor bilkjøring i Knarvik i tråd med områdeplanen for Knarvik.
3. Videre er det krav om at *"Minst 5 % av bilparkeringsplassene skal dimensjonerast for rørslehemma."*
4. Et annet krav er at *"Alle bilparkeringsplassar innafor planområdet skal vera opparbeidd med ladestasjon"*.

Imidlertid er det ikke satt noe krav til hvor stor andel av garasjeplassene som skal være fellesareal (gjesteplasser). Tvert i mot tyder kravet til ladestasjoner på at utbygger vil selge alle de 38 garasjeplassene individuelt til de 31 seksjonene som seksjonert areal med eksklusiv bruksrett.

Kommunen har tidligere uttalt at utbygger pleier å sette av garasjeplasser til gjester, men innrømmer samtidig at det ikke finnes eksempler på dette i Knarvik. I naboprojektet Knarvikparken ble samtlige 11 ekstra garasjeplasser solgt som eksklusive parkeringsplasser for noen av seksjonene. Dette til tross for at utbygger i brev til kommunen skrev at ekstraplassene kunne være gjesteplasser. Konsekvensen er at det finnes eierseksjoner i Knarvikparken som eier både to og tre garasjeplasser. Dette er ikke i tråd med områdeplanen for Knarvik som legger opp til begrenset bilbruk og økt bruk av sykkel.

Ut fra disse erfaringene og det faktum at å bygge garasjeplasser med ladestasjon er kostnadskreven, er det usannsynlig at utbygger av egen vilje vil avsette garasjeplasser som fellesareal for å løse behovet for gjesteparkering.

Et eierseksjonssameie har behov for å ta imot mange ulike typer gjester som ankommer med motorisert kjøretøy:

1. Håndverkere, montører og andre leverandører som utfører tjenester for sameiet og for den enkelte eierseksjon. Eksempelvis vaskebyrå for gulvvask i felles ganger, elektrikere, rørleggere, brannalarmkontrollører, takkontrollører, snekkere, malere, glassmestre, gartnere, heismontører m.m.
2. Helsepersonell som hjemmesykepleie og hjemmehjelp, som ofte har behov for å parkere flere timer daglig.
3. Private besøkende til seksjonene, slik som slektninger, venner og bekjente.

I slike prosjekter er det svært viktig at det settes av garasjeplasser innenfor tiltakets egen tomt som fellesareal for å løse behovet for slik gjesteparkering av flere grunner:

1. Det følger av byggteknisk forskrift (TEK17) § 8-8 (1) a) at *"Parkeringsplassen skal være nær hovedinngang."*

Nærmeste offentlige parkering (bak Helsehuset) er ca. 250 meter unna. Det er altfor langt og vil føre til at besøkende finner andre "løsninger" for kortere gangavstand. Praksis viser at bilister ikke velger å gå 50 meter ekstra hvis de kan slippe. Dessuten har denne offentlige parkeringsplassen andre formål enn å tjene som gjesteparkering for alle de planlagte boligblokkene i området, og kapasiteten vil ikke være tilstrekkelig til begge deler. Derfor må også parkeringsbehovet for gjester løses nær hovedinngangen, dvs. i anleggets parkeringskjeller.

2. Kommunen har et ansvar i slike prosjekter for å ivareta eksisterende innbyggere i området ved å sikre at det ikke oppstår konflikter mellom beboerne i det nye prosjektet og naboene. Ulovlig parkering på naboenes eiendommer i mangel på alternativer er oppskriften på vedvarende konflikter. Alle naboene i området har for lite parkeringsplasser fra før i forhold til byggetillatelsene som er gitt. Derfor parkeres det blant annet langs kommunal veg (Strandvegen) og i gangvegen vis-a-vis Kvassnesbakken. Kommunen må derfor sikre at alle nye prosjekter håndterer hele parkeringsbehovet inkludert gjesteparkering på egen tomt, og ikke bare parkeringsbehovet til de som bor der.

3. Å parkere langs den kommunale Kvassnesvegen rundt Kvassnesbakken er ikke forsvarlig da veien er uoversiktlig og smal med store semitrailerne ned til XL Bygg og annen trafikk. Dette vil være en trafikkfarlig løsning for gjestene til Kvassnesbakken.

4. Det bryter med områdeplanen for Knarvik hvis seksjoner i Kvassnesbakken tillates å kjøpe ekstra garasjeplass slik at de kan ha flere biler. Områdeplanen for Knarvik innebærer minst mulig biler og flere sykler.

Derfor ber jeg kommunen om å sette krav til at alle garasje plassene ut over 1 per seksjon skal være fellesareal for alle seksjonene i Kvasnesbakken. Det betyr at 7 av de 38 garasje plassene skal settes av som fellesareal. Kostnadene med disse 7 plassene må utbyggeren hente inn i salgsprisen til de 31 seksjonene slik som øvrige fellesarealer. Høyden under taket i garasjeanlegget må være tilstrekkelig til at også mindre firmabiler, som er noe høyere enn personbiler, får plass i garasjeanlegget. Det må også installeres tekniske løsninger i garasjeanlegget for gjesters adkomst som gjør terskelen lav for gjester til å benytte anlegget fremfor å parkere ulovlig eller trafikkfarlig andre steder.

Jeg ber om svar på denne henvendelsen.