

FRA:

UTMARK arkitektur AS (ansvarlig SØK)
Bellgården 1,
5003 Bergen
E-post: post@utmark-arkitektur.no
Tlf.: 41 63 11 45 (Jacob Scroll)

TIL:

Etat for Plan, bygg og eigedom
v/Alver kommune
Postboks 4
5906 Frekhaug

DERES REF.: 21/10251 - 22/7365

VÅR REF.: 2117 Bygger'n Stevnebø

DOKUMENT:

Prinsippforespørsel vedr. parkeringsløsning for
Bygger'n - tiltak på gnr/bnr 424/56, Bøvågen 50,
5937 Bøvågen.

Tiltakets adr., gnr/bnr: Bøvågen 50, 5937 Bøvågen, gnr/bnr 424/56
Kommune: Alver
Tiltakshaver: AS Stevnebø – kontaktperson: Simon Stevnebø
Tiltakets art: Bruksendring; etablering av Bygger'n butikk i eldre sjøbod

1. BAKGRUNN

Med utgangspunkt i referat fra avhold forhåndskonferanse; punkt ang. krav til parkering; Vurdering/merknad, s. 8;

«Parkeringsanalyse bør følge søknad. Lager i tilknytning til tiltaket kan mogleg endra krav og berekning knytt til parkering....»,

og e-post korrespondanse med saksbehandler Mette Robertsen, 02-03.05.2022, er det her laget en prinsippforespørsel for å avklare om skisserte parkeringsløsning og -antall vil være innenfor de parkeringskrav kommunen har satt i gjeldende KPA-bestemmelser, eller om det må søkes om dispensasjon.

Vi håper at etaten har anledning å svare på vår forespørsel.

2. VEDR. SJØBODENS TAKVINKEL / LOFT

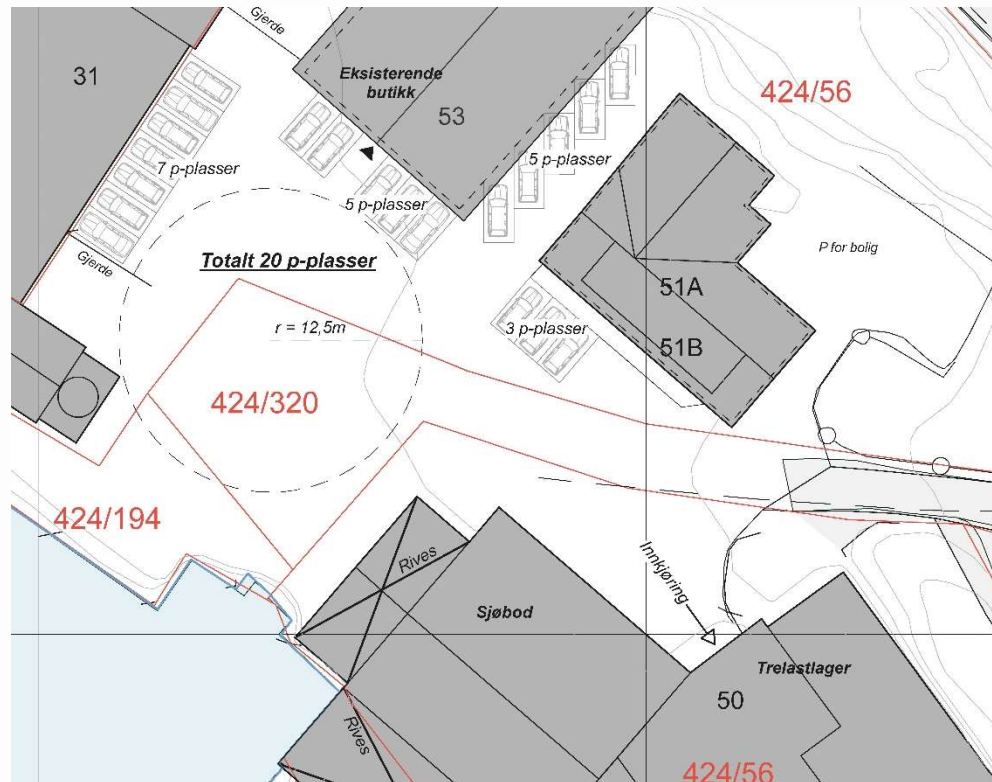
Til informasjon; det er fra byggherres side konkludert med at eksisterende takvinkel/-form beholdes på sjøboden/framtidig Bygger'n butikk.

Det vil si at BRA ikke øker for loftsetasjen. Tiltent bruk av loftet er som dagens; lager. Øvrige etasjer; butikk/kontor.

3. PAKERING – DAGENS & FRAMTIDIG

3.1. Eksisterende parkering

I dag er det 20 p-plasser for Bygger'n bedriften. Det er et viktig poeng at trelasten og butikken er én og samme bedrift, og at det ikke skilles mellom ansatte og kunder mellom de to. Antall parkeringsplasser i dag (20 stk.) ansees som tilstrekkelig for driften. Disse utomhus-plassene dekker parkering for kunder og åtte ansatte. I tillegg er det oppstilling i selve trelastlageret for kunder som skal hente materialer der. Det er altså ikke egen utomhus parkering for trelasten, og det er heller ikke behov for dette.



Situasjonsplan eksisterende; viser dagens parkering

3.2. Planlagt parkering

Den planlagte Bygger'n butikken etableres ved å flytte eksisterende butikk til sjøboden. Den nye butikken vil være omtrent samme størrelse som den eksisterende butikken, og det er ikke ventet en økning i antall kunder. Heller ikke en endring i antall ansatte. 20 stk. parkeringsplasser utomhus anses derfor som tilstrekkelig også i planlagt situasjon.

Parkeringskrav ift. BRA, ved etablering av Bygger'n butikk i sjøboden, vil være 24 plasser:

Sjøboden/Fremtidig Bygger'n butikk:

	Brukskategori	m ²
1. etasje	Butikk	345,0
2. etasje	Kontor	345,0
Loft	Lager	70,0
		760,0

Krav til antall P-plasser, jf.

KPA § 2.10:

1 p-plass per 30 kvm BRA:	23,0	stk. P-plasser
1 p-plass per 300 kvm BRA:	0,2	stk. P-plasser



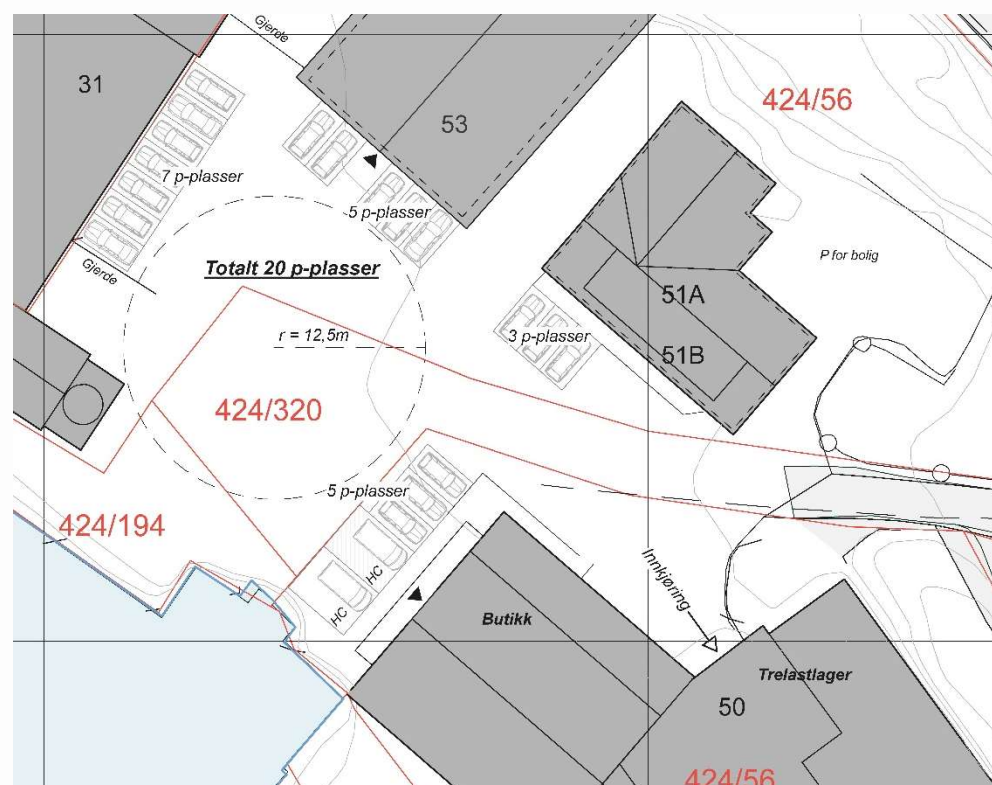
SUM butikken: **23,2** **stk. P-plasser**
 ≈ **24** inkl. 2 HC-plasser

Altså vil kravet være 4 flere plasser enn i dag.

Det er per i dag ikke klart hva eksisterende Bygger'n butikk skal anvendes til etter utflytting. Eventuelle fremtidige tiltak eller bruksendring knyttet til dette huset, er ikke en del av Bygger'n -prosjektet, og vil i så fall være en separat sak på senere tidspunkt.

For Bygger'n prosjektet er det ift. parkering tenkt en omrokking av noen eksisterende plasser; 5 av plassene flyttes fra mellomrommet mellom hus nr. 53 og 51, til foran planlagte butikk (sjøboden). Dette da det i dag ikke er nok plass for god manøvrering ved den skråstilte parkeringen der.

Totalt er det altså ikke planlagt flere plasser enn i dag = totalt 20 p-plasser. Dette er også det antallet som det er mulig å få plass til på kaiområdet/teigene som byggherren eier, uten å iverksette uforholdsmessig store tiltak.



Situasjonsplan fremtidig; viser foreslått parkering

Trelasten vil forbli uendret ved etablering av Bygger'n butikk i sjøboden. Når kunder henter trevarer, kjører de inn i lagerbygningen. Handler de i butikken, parkerer de på plassen. Dette vil også være tilfellet v/planlagt situasjon. Parkering/oppstilling knyttet til trelasten er altså innfridd i selve bygningen.

Dersom en likevel regner på parkeringskrav for trelastlageret, vil kravet være 8 plasser:

Trelasten:

	Brukskategori	m ²
1. etasje	Lager	1 684,0
		1 684,0



Lager:

1 p-plass per 300 kvm BRA:
 5,6 stk. P-plasser

Trelasten (tilbygg 1):

	Brukskategori	m ²
1. etasje	Lager	509,0
		509,0



Lager:

1 p-plass per 300 kvm BRA:
 1,7 stk. P-plasser

Trelasten (tilbygg 2):

	Brukskategori	m ²
1. etasje	Lager	137,0
		137,0



Lager:

1 p-plass per 300 kvm BRA:
 0,5 stk. P-plasser

SUM trelasten: **7,8** stk. P-plasser
 ≈ **8**

Følgende tiltakskategorier anvendt i de to utregningene, jf. KPA bestemmelser §2.10:

Forretning/kontor/service: 1 plass per 30 m² BRA* 1. & 2. et. sjøboden/butikken

Lager: 1 plass per 300 m² BRA Loft sjøboden og trelasten

*Minimum 5 prosent av plassane skal vera utforma og reservert for rørslehemma. Desse plassane skal ha kortast mogleg avstand til hovudinngangen.

4. Konklusjon

Jf. slik oppstillingen/parkeringen for trelastlageret fungerer, vurderer vi det slik at parkeringskravet på 8 stk. p-plasser er innfridd innomhus i selve trelastlageret. Parkeringskravet for sjøboden/ fremtidig Bygger'n butikk vil ikke være innfridd, da kravet her er 24 plasser, (inkl. 2 stk. HC-plasser), og foreslåtte/planlagte dekning er 20 stk. plasser (inkl. 2 stk. HC-plasser). I forhold til behovet ansees dog 20 plasser utomhus som tilstrekkelig for bedriften.

5. Spørsmål til Etat for Plan, bygg og eigedom

Det er et ønske fra ansvarlig søker og byggherre/tiltakshaver å få avklart om byggesaksavdelingen vil;

- stille seg positiv til ovennevnte parkeringsløsning/-fordeling,
- om det vil være behov for å se på en annen parkeringsløsning/regnemåte,
- eller om det må søkes om dispensasjon fra parkeringskravet.

Dersom det må søkes om dispensasjon, hadde det vært en klar fordel om etaten kan gi en forhåndsuttalelse ift. hvordan den vil stille seg til slik søknad om dispensasjon.

Håper på å høre fra dere snarlig.

Mvh for

UTMARK arkitektur
 (ansvarlig SØK og PRO ARK)
 Ingvild Garford Bennett
 Bergen, 07.06.2022