

Alver kommune
Plan, bygg og eigedom
Postboks 4
5906 Frekhaug

Deres ref.:

Vår ref.: Pål-Jøran Carlsen

Dato: 06.07.2023

**Gnr.146/bnr.6, Skarsvegen 390 i Alver kommune.
Garveriet på Ytre Fosse**

Supplering av søknad om bruksendring

Det vises til brev fra Alver kommune vedr. behov for tilleggsopplysninger for videre behandling av søknad om bruksendring på garveriet på Ytre Fosse. Frist for tilbakemelding/supplering av søknad, er satt til 07.07.2023.

Følgende dokumentasjon er etterspurt;

1. Opplysning om kor det er planlagt at brukarar av bygget skal parkere, og også avtale med grunneigar.
2. Opplysning om storleik på arealet som er søkt bruksendra.

Søkers svar

1. Byggherre har avtale om parkeringsplass ved eksisterende enebolig på samme eiendom som garveriet ligger på (gnr.146/bnr.6). Det er lagt ved kopi av kjøpskontrakt mellom byggherre og selger av garveriet som dokumentasjon på at byggherre, Tonny André Dale, har tillatelse til å parkere ved boligen.

Parkeringsfasiliteter knyttet til bruksendringen og de aktiviteter som byggherre ønsker å legge til rette for, løses imidlertid ved Litlebergen Båtforening sitt kaiområde på Litlebergen. Båtforeningen støtter opp omkring kystkulturelle formål og tiltak som genererer økt aktivitet og interesse langs den lokale kystlinjen. Hensikten med å løse «besøksparkering» på Litlebergen, er nettopp at det er sjøvegen som er hovedadkomsten til bygget for publikum. Parkeringsmuligheten på eiendommen/ved garveriet, er kun ment som parkering for byggherre og hans familie.

Avtalen med Litlebergen Båtforening sikrer 9 parkeringsplasser, hvorav minst én av disse er universelt utformet. Herfra kan gjester skysses med båt til garveriet. Det er selvsagt åpent for at publikum kommer med båt fra andre steder, men på Litlebergen disponerer i alle fall byggherre parkeringsplasser iht. retningslinjer gitt i vedlagt avtale.

2. Vi beklager at vi ikke har spesifisert arealet som ønskes bruksendret i tidligere søknad! Det er kun etasjen/arealet som er restaurert - altså i byggets hoved-/2.etasje, vi ønsker å knytte til bruksendringen. Byggets 1.etasje er et åpent lager-/verkstedsareal, som det p.t. ikke er planer om å endre. Dvs. at bruken av denne etasjen blir værende som den er i dag.

Den aktuelle hovedetasjen har et samlet bruksareal BRA på 221,0m², og det er dette vi søker bruksendring for.

Kommentar til punkt 1 over:

For beregning av parkeringsdekning i forbindelse med omsøkt bruksendring, så har vi lagt til grunn p-norm i KDP pkt.2.6.5. Her står det at kategori forsamling/servering krever 3 – 5 plasser pr. 100m² BRA, og at minst 5% av plassene skal være universelt utformet.

Med utgangspunkt i et bruksareal BRA for aktuell etasje i garveriet, så får vi at bruksendringen krever en parkeringsdekning på 7 – 11 plasser (avrundet opp), der minst 1 av disse plassene skal være universelt utformet. Med dette som utgangspunkt så har vi lagt til grunn 9 plasser (gjennomsnitt). Dette er dekket av avtalen som byggherre har med Litlebergen Båtforening.

Når det gjelder lager-/verkstedsetasjen under, så er den noe mindre enn hovedetasjen, og arealet her ligger på ca.200m². P-faktor for industri/verksted er 1-1,5pl. pr. 100m² BRA. Disse lokalene er ikke satt i stand, og disponeres kun av byggherre selv. Derfor har vi lagt til grunn laveste parkeringsfaktor her. 200m² BRA genererer altså et behov for 2 parkeringsplasser. Kapasitet for dette er vist på vedlagt situasjonsplan – løst på eksisterende p-plass i forkant av eneboligen på gbnr.146/6.

Vedlegg

- Situasjonsplan og kartutsnitt
- Avtale med Litlebergen Båtforening vedr. parkering
- Kopi av kjøpsavtale for garveriet

Vi håper med dette å ha gitt tilstrekkelig informasjon til at søknad om bruksendring kan behandles!

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS

v/Pål-Jøran Carlsen
Sivilarkitekt MNAL