

LINDÅS KOMMUNE	
Kladdering	
25. 04. 2016	
16/163	Løpnr.
	Tilgangsbuds



Lindås Kommune
Byggesaksavdelinga
Kvernhusmyrane 20, 5914 Isdalstø Bergen 22.04.16

Att: Benjamin Hicks

Vedr. Knarvik B 5, Kvassnesvegen, gnr. 188, bnr. 757.

Stoltz Bolig skal bygge et leilighetsbygg på gjenværende del av et tomteområde der de tidligere har oppført leilighetsbygg. Prosjektet er tegnet av arkitekt Klaus Bo Christensen.

I samband med byggesøknaden har Stoltz Bolig fått pålegg om å øke antall parkeringsplasser i det planlagte prosjektet. Kravet er forklart med hvordan man skal tolke planbestemmelse om parkering.

Planbestemmelsen lyder:

«For bustadområde BBB gjeld følgande parkeringskrav pr. 100m² BRA, der krav til bilparkering er maksimumskrav og sykkelparkering er minimumskrav: Bil, 1,2. Sykkel 2.»

Så skriver kommunen at «Føresegna skal forståast slik: Kravet til biloppstillingsplassar er absolutt. For bustadområdet skal ein for kvar 100m² BRA ha 1,2 biloppstillingsplassar. Det er forbode å ha fleire plassar enn dette.» Så følger denne setningen: «Kravet vert då 1,2 parkeringsplassar pr. 100m². Det er bruksarealet innanfor bustadområde BBB som er avgjørende for kravet om biloppstillingsplasser, ikkje bruksarealet på det einskilde husværet.»

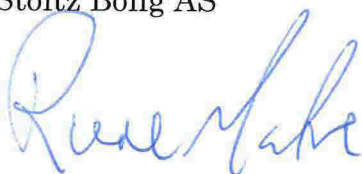
Tolkningen til kommunen finner vi spesiell. Det står tydelig i planbestemmelsen at 1,2 p-plasser pr. 100m² er et maksimumskrav. Prosjektet har 36 boenheter og etter endring som er vedlagt dette skriv, 47 innvendige parkeringsplasser i underetasje. Dette er to p-plasser mindre enn 1,2/100m² BRA. Når kravet dessuten defineres som et maksimumskrav, er det vanskelig å tolke dette som et absolutt krav. Det henvises videre til områderegulering for Knarvik Senterområde, der det i planbestemmelsene heter at (§ 1.8.4.) »sambruk av parkeringsplassar kan godkjennast innafor ramma av gjeldande krav til parkeringsdekning.» I dette tilfellet er det utvendige parkeringsplasser i sameiet som egner seg som gjesteparkering, mens det ellers er parkeringsdekning i underetasjer. Vi forutsetter at det inngås avtaler om felles bruk av utvendige parkeringsplasser. De to manglende plassene vil da være som sambruk med de øvrige boligene i feltet.

Uten å regne med de to manglende plassene, er her 1,36 p.plasser pr. boenhet. Antall sykkelparkingsplasser er i samsvar med minimumskravet, 82 plasser. Uteoppholdsareal skal være 1019,8 m², mens her er 1163,3 m².

Prosjektet har derved tilfredsstillende tilbud av bilparkering, sykkelparkering og uteoppholdsareal, derav over 50% med sol kl. 15:00.

Vi anmoder med dette om at kommunen sluttbehandler byggesøknaden snarest mulig, da den etter de gjennomførte justeringene er innen rammene av de krav som fremgår av plan og planbestemmelser.

Med vennlig hilsen,
Stoltz Bolig AS



Rune Matre
Prosjektleder