

Bergen kommune  
Plan- og bygningssetaten  
Postboks 7700  
5020 BERGEN  
v/ Ole Petter Løtvedt

Sendes kun pr. e-post til [postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no](mailto:postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no) og  
[Ole.Lotvedt@bergen.kommune.no](mailto:Ole.Lotvedt@bergen.kommune.no)

Bergen, 15. september 2021

Vår ref: 10148

Deres ref.: 201904805

## VURDERING AV BILPARKERINGSKRAV FOR SANDVIKSVEIEN 94

Eiendom:	Gnr. 168 bnr. 2009
PlanID:	70610000
Saksnr.	201904805

### 1. INNLEDNING

Planforslaget gjelder omregulering av eiendommen 168/2009. Eiendommen er i dag bebygget med en bygning på 7 etasjer som består av 1110 kvm. bolig og 1829 kvm. hotell.

Boligdelen består av to 3-roms leiligheter, femten 2-roms leiligheter og 5 ett-roms leiligheter, og hotellidel med 45 hotellrom.

Intensjonen med planforslaget er å tilrettelegge for bruk av hotellidelen til studentboliger og berører i utgangspunktet ikke eksisterende boligdel.

I forbindelse med oppstart av nåværende planprosessen fremkom det av referatet fra oppstartmøtet som ble avholdt den 23. januar 2020 fremgår det i pkt. 2.0 at Planforum i Bergen kommune har behandlet saken og har lagt til grunn at «Eksisterende ulovlig parkering på torg må løses» i planprosessen.

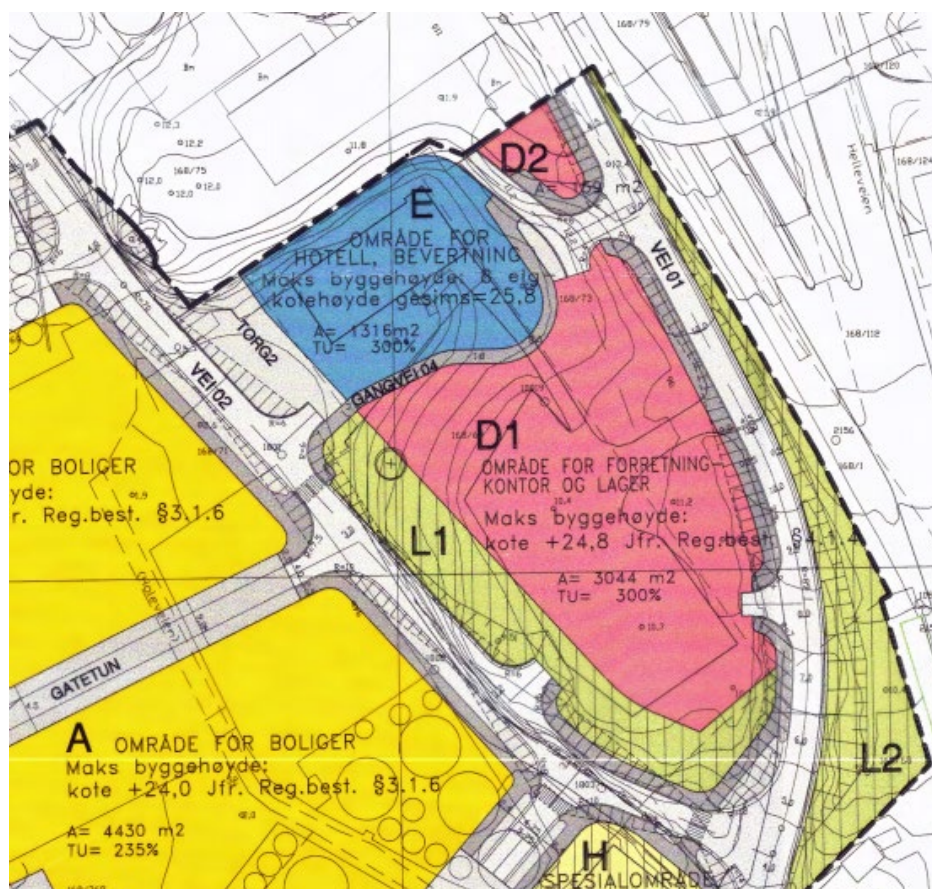
Eksisterende boligdel ble omsøkt og godkjent i 2003 i form av et påbygg av to boligetasjer samt tilhørende endringer i eksisterende bygning. Tiltaket utløste krav om bilparkeringsplasser i henhold til dagjeldende reguleringsplan. Dette kravet ble løst ved at det ble etablert 4 parkeringsplasser på egen tomt, slik at øvrige krav til bilparkeringsplasser skulle etableres på naboeiendommen Sandviksveien 92 (4601-168/69). På grunn av manglende enighet med eierne av parkeringsarealet i Sandviksveien 92, ble aldri rett til bruk av parkeringsplassene på naboeiendommen etablert. Av denne grunn ble det aldri utstedt ferdigattest for tiltaket med å oppføre den nevnte boligdel. Det må anses uheldig at boligdelen pålegges å sikre seg p-plasser på naboeiendommen som vilkår for at kommunen vil utstede ferdigattest,

noe som i realiteten har vist å ikke være mulig å få på plass. Planforslaget legger til rette for at det tyngende p-kravet for boligdelen lempes slik at ferdigattest for boligdelen kan utstedes.

## 2. KRAV TIL BILPARKERING I EKSISTERENDE REGULERINGSPLAN

### 2.1 Sandviken Brygge 4601\_15620000

I reguleringsplanen for Sandviken Brygge 4601\_15620000 som trådte i kraft 23. november 1998 ble eiendommen Sandviksveien 94 avsatt til Felt E «område for hotell, bevertning» i tråd med godkjent bruk på reguleringstidspunktet.



Figur A. Utklipp fra plankart planid. 4601\_15620000

I bestemmelsene til planens pkt. 2.5.2 ble det fastsatt en parkeringsnorm for hele området, hvor parkering ifølge pkt. 2.5.3 «skal løses på egen tomt innenfor det enkelte utbyggingstrinn eller i parkeringshus i felt D1.» Felt D1 utgjør i dag eiendommen 4601-168/69 Sandviksveien 92 m.fl. hvor det er etablert et parkeringsanlegg,

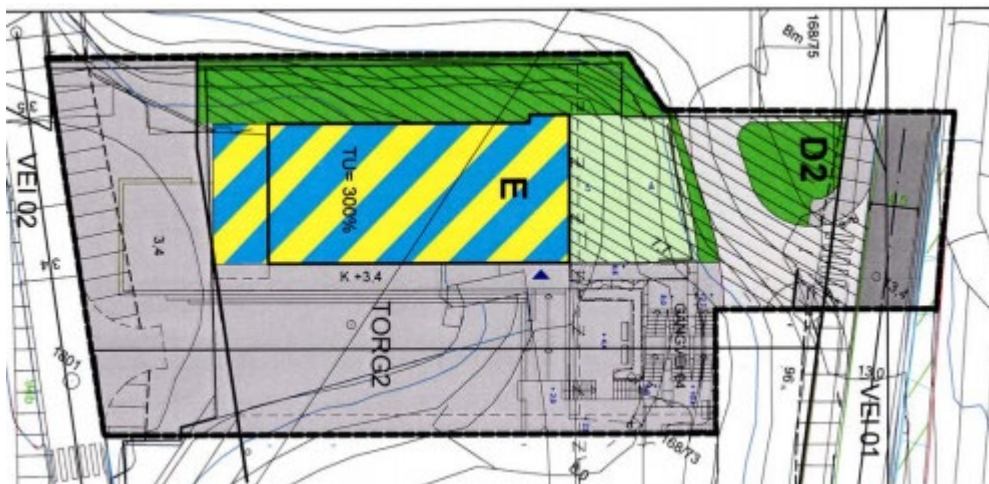
Videre følger det av pkt. 4.1.5 vedrørende felt D1 at «Det skal anlegges et antall parkeringsplasser i henhold til bestemmelsene § 2.5.2. Herunder skal medregnes parkeringsbehovet for felt E.».

Videre følger det av bestemmelsene for felt E i pkt. 5.1.3 at «Det skal anlegges et antall parkeringsplasser i henhold til bestemmelsene § 2.5.2. Samlet parkeringsbehov skal dekkes ved parkeringsanlegg i kjeller innenfor felt D».

Oppsummert følger det av reguleringsplanen 4601\_15620004 Sandviken Brygge at det fastsatte antall parkeringsplasser for Sandviksveien 94 skal plasseres i garasjeanlegg på Sandviksveien 92. Reguleringsbestemmelsene åpner ikke for egne parkeringsplasser på Sandviksveien 94.

## 2.2 Sandviksveien 94, Sandviken Brygge Felt E - 4601\_15620003

I reguleringsplan av 4601\_15620003 som trådte i kraft 6. desember 2002 ble det vedtatt en mindre reguleringsendring for Sandviksveien 94 hvor det ble tillatt med økt byggehøyde samt bolig i de 2 øverste etasjene samt kjørbart torg gjennom planområdet.



Figur B. Utklipp fra plankart planid. 4601\_15620003

Arealet mellom Sandviksveien 92 og 94 er i planen 4601\_15620003 avsatt til «torg» med følgende tilhørende bestemmelse i planens pkt. 2.2 «Torget skal benyttes til offentlig formål og opparbeides med kjørbare trafikkarealer og gjøres fremkommelig for vedlikeholdsverktøy, utrykningskjøretøy og varelevering m.v. Parkering tillates ikke...»

I pkt. 4.4 fremgår det at «For krav til antall parkeringsplasser vises til § 2.5.2 i reguleringsbestemmelsene for Sandviken Brygge. All parkering skal legges i parkeringsanlegg i felt D1.».

Reguleringsplanen opprettholder følgelig parkeringsløsningen som følger av reguleringsplanen for Sandviken Brygge, slik at parkering for eiendommen utelukkende kan anlegges i felt D1, på eiendommen Sandviksveien 92.

### 2.3 Eksisterende parkeringsnorm

Etter reguleringsplan 4601\_15620000 Sandviken Brygge pkt. 2.5.2 er det inntatt følgende bestemmelser om bilparkering;

Antall parkeringsplasser er fastsatt til følgende:

( pe=personbilekvivalenter)

Boliger, 4 rom	0,9 pe/boenhet inkl. gjesteparkering
Boliger 3 rom	0,8 pe/boenhet inkl. gjesteparkering
Boliger 2 rom	0,6 pe/boenhet inkl. gjesteparkering
Båthavn	0,5 pe/båtplass
Forsamlingslokaler/ trimstudio	0,3 pe/antatt besøkende
Hotell/ bevertning.	0.4 pe/overnattingsrom + 0.1 ansatt.
Forretning. (detaljhandel)	30 pe/ 1000 m <sup>2</sup>
Kontor.	10 pe/ 1000 m <sup>2</sup>
Lager.	5 pe/ 1000 m <sup>2</sup>

Da det ikke er fastsatt bestemmelser for ett-roms leiligheter gjelder følgende parkeringskrav for boligdelen:

2 stk. 3-roms leiligheter; p-krav – 2 *0,8	= 1,6 p-plasser
15 stk. 2-roms leiligheter; p-krav – 15 * 0,6	= 9 p-plasser
Til sammen	= 10,6 p-plasser.

Den eksisterende parkeringssituasjonen på eiendommen er at beboerne i boligdelen aldri har disponert egne bilparkeringsplassen da en rett til å benytte parkeringsplassene på Sandviksveien 92 ble som nevnt ovenfor aldri privatrettslig sikret.

### 2.4 Bruk av torget til parkering

Bruken av tilliggende torg (benevnt som Torg 2 i reg. plan 4601\_15620003) til bilparkering har ingen sammenheng med beboernes manglende parkeringsplasser. Det har etter det opplyste aldri vært tillatt for boligbeboerne å parkere på nevnte torg, da disse parkeringsplassene har alltid vært disponert av hotelldelen og senere av St. Johanneshjemmet (eldrehjem) som inntil nylig disponerte hotelldelen.

Det er også verdt å bemerke av store deler av 'Torg 2' ligger på naboeiendommen Sandviksveien 92 (168/69), samt at arealbruk i strid med arealformål, planbestemmelser m.v. også er å anse som et søknadspliktig tiltak etter plan og bygningslovens (pbl.) §20-1 bokstav l) jfr. §1-6. En tillatelse til bruk av Torget til bilparkering har aldri vært omsøkt eller godkjent. Det er ikke mulig å regulere håndhevelse av arealbruk i strid med plan og bygningsloven i en reguleringsplan. Dersom kommunen som byggesaksmyndighet er av den oppfatning at Torget benyttes til bilparkering i strid med pbl. kan den på eget initiativ eventuelt igangsette ulovlighetsoppfølging.

### **3. PLANFORSLAGETS BESTEMMELSER OM BILPARKERINGSPLASSR**

#### **3.1 KRAV til BILPARKERINGSPLASSER I KPA2018**

I kommuneplanens arealdel 2018-2030 (KPA2018) inngår eiendommen 168/2009 i byfortettingssone (sentrumsformål).

Etter tabellen i bestemmelsene i § 17 skal det for byfortettingssonen avsettes 0,6 til 1,2 parkeringsplasser pr. 100 kvm BRA bolig. Dette innebærer at det skal avsettes minimum 0,6 parkeringsplass pr. 100 kvm. BRA.

I henhold til byggetillatelse tilknyttet boligdelen på eiendommen fra 2003 omfatter bygningens boligdel 1,110 kvm. BRA bolig. Basert på dette er kravet til antall parkeringsplasser som følger:

- Minimum  $((1110/100) * 0,6=)$  6,66 bilparkeringsplasser.

Av disse skal minimum 10 % av plassene, i dette tilfellet én parkeringsplass, være utformet og reservert for bevegelseshemmede ihht. § 17.3.1.

#### **3.2 Forslag til bilparkeringsnorm**

Som det fremgår ovenfor stilles det ikke krav om bilparkeringsplasser til studentboligene utover de nevnte tre p-plassene.

I planforslaget foreslås det at det avsettes 1 bilparkeringsplass for personer med nedsatt funksjonsevne som skal betjene hele eiendommen. Denne plassen er plassert ved inngangspartiet til eiendommen. Da det ikke er tilgjengelig areal for øvrige p-plasser på egen eiendom er det lite formålstjenlig å legge til rett for etablering av HC-plasser på naboeiendommen pga. for stor gangavstand.

Når det gjelder øvrige bilparkeringsplasser legges det opp til at det etableres 4 nye bilparkeringsplasser som skal plasseres i nærområdet med gunstig gangavstand og gangtrase i tråd med KPA 2018 §17.3.3.

Begrunnelse for at det foreslås færre bilparkeringsplasser for boligdelen enn KPA 2018 er at saken gjelder fastsettelse av krav til bilparkeringsplasser for en eksisterende boligbygning. Som nevnt har eierne av nevnte boligdel aldri disponert bilparkeringsplasser, og boligbeboerne har heller aldri hatt behov for eller etterspurt slike parkeringsplasser. Dette fremgår også av uttalelsen fra sameiet se eget notat fra sameiet datert 14. juni d.å. som er vedlagt til dette skriv. Det både er bygge- og planrettslig problematisk å innføre etterfølgende krav om bilparkeringsplasser til et eksisterende omsøkt og godkjent tiltak. Men da kommunen som byggesakmyndighet som nevnt aldri har utstedte ferdigattest for boligdelen på grunn av de manglende p-plassene, foreslår det en lempeligere p-norm for boligdelen slik at kravet kan oppfylles og ferdigattest kan utstedes.

Videre legges det opp til at dersom det etableres en bildeleordning i nærområdet som seksjonseierne i boligdelen blir medlemmer av, skal antall slike plasser trekkes fra i de nevnte bilparkeringsplassene. For



å unngå at usikkerhet tilknyttet stabiliteten av slike bildeleordninger påvirker beboernes tilgang til p-plasser, formuleres planbestemmelsen slik at ved bortfall av en tilfredsstillende bildeleordning må sameiets boligdel selv sikre en tilfredsstillende tinglyst bruksrett direkte med eierne av parkeringsarealet.

Når det gjelder plassering av bilparkeringsplassene inntas det ikke bestemmelser om hvor plassene skal etableres, men at de må ligge i rimelig gangavstand fra eiendommen. Dette er i tråd KPA 2018 jfr. over og for å unngå at beboerne må sikre seg en tinglyst bruksrett fra eierne av parkeringsplassene i Sandviksveien 92 da dette som nevnt aldri tidligere har vært mulig å løse. I forbindelse med pågående planprosess for Bergenhus. gnr. 168 bnr. 1944 Mfl., Lehmkuhlboden (4601\_64290000) planlegges det et større parkeringsanlegg under bakken som skal betjene ny bebyggelse i området og tilgrensende ny bebyggelse, samt gi parkering til deler av øvrig bebyggelse i området. Fremtidige plasser kan også plasseres her.

Rent planfaglig mener forslagstiller at det er gode grunner i denne sak for å vedta en parkeringsnorm som er lavere gjeldende KPA da dette er i tråd med politiske målsetninger om redusert bilbruk, samt at det er betenkelig å påtvinge boligbeboerne bilparkeringsplasser som de verken ønsker eller har noensinne etterspurt.

På denne bakgrunn foreslås følgende bestemmelse om bilparkeringsplasser;

*Det skal avsettes 7 parkeringsplasser for bil for eiendommen. Tre av plassene, herunder HC plass, skal etableres på egen eiendom. Fire av plassene skal plasseres i felles p-anlegg i nærområdet. Disse plassene skal ha gunstig gangavstand og gangtrase.*

*Dersom det etableres og drives bildeling i gunstig gangavstand fra eiendommen skal dette til enhver tid gi et tilsvarende fradrag i kravet til antall parkeringsplasser.*

*Rett til parkering på annen manns eiendom må sikres med tinglyst leieavtale.*

Med vennlig hilsen



Advokatfirmaet Landsvik & Larsen AS  
Arne Christian Landsvik  
Advokat M.N.A.  
e/ [ac@llco.no](mailto:ac@llco.no)



ADVOKATFIRMAET

LANDSVIK & LARSEN

m/ 93424469