

30.01.2025

Kort analyse parkering - Regulering Avisgata 4

Forslag til fastsettelse av minimum antall parkeringsplasser for eksisterende bebyggelse.

Bakgrunn

I planforslaget etableres ca 7000 m² (BRA) ny bebyggelse med formål hotell. Intensjonen er å legge til rette for 175 hotellrom. Eksisterende bebyggelse har formål kontor og består av to bygg.

Bygg	Areal	Byggeår
Avisgata 4	630 m ² (BRA)	1994
Fiskergata 22	3130 m ² (BRA)	1958

I planforslaget vil ny bebyggelse få krav til antall parkeringsplasser i tråd med KDP §22.3. Eksisterende bebyggelse vil ha samme krav som ved forrige byggesak.

Kartlegging

Krav parkering ny bebyggelse

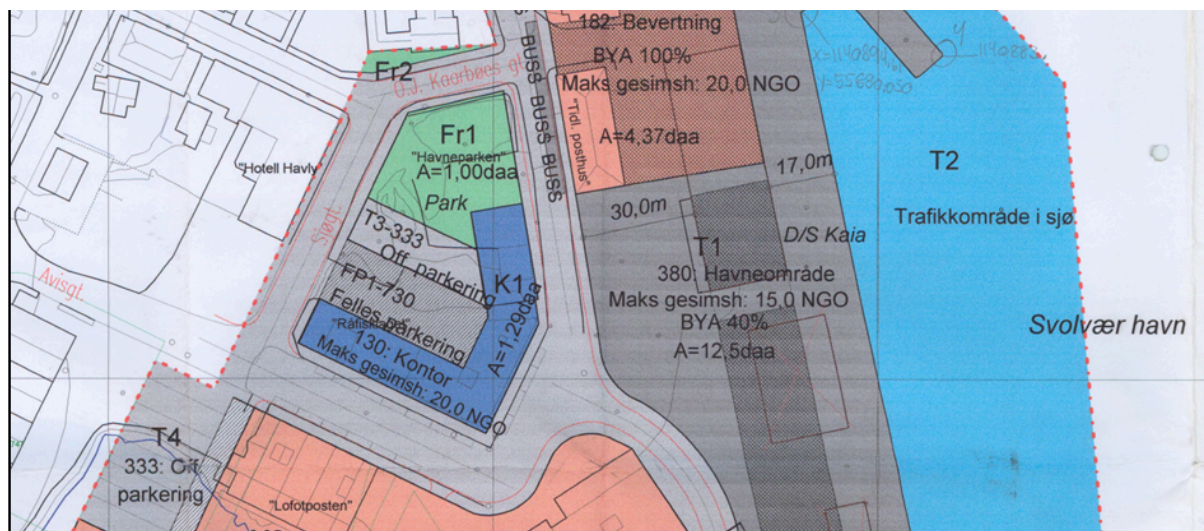
KDP §22.3 angir 0,2 plasser pr hotellrom. Det gir 35 p-plasser for ny bebyggelse, med 175 rom.

Krav parkering eksisterende bygg

Råfisklaget har tidligere bedt om innsyn og sett i arkivene hos Vågan kommune. Man fant ikke dokumenter som ga konkrete krav til parkering.

Reguleringsplanen for bebyggelsen er fra 2000, *Havnekvartalet Bekholmen, plan nr 17B*. Bestemmelsene i denne planen angir ikke parkering. Det er avsatt et areal for "Felles parkering" og et areal "Offentlig parkering".

Vi må da anta at det finnes en parkeringsnorm i år 2000 som var gjeldende. Den gjeldende kommunedelplanen på dette tidspunktet var Kommunedelplan for Svolvær sentrum, vedtatt 1993.



Utsnitt av Havnekvartalet Bekholmen, plan nr 17B

Mesteparten av denne planen er erstattet av nyere planer, men selve Avisgata 4 og Fiskergata 22 er ikke erstattet av nyere detaljreguleringsplaner.

I kommunedelplanen (2020) er området (Felles parkering og Kontor) angitt som

- parkering nåværende
- sentrumsformål nåværende

Dagens parkering

Se illustrasjon under. I nord mot parken er det kommunal parkering, denne teller i følge parkeringsstrategi 2024 11 plasser. Øvrig parkering benyttes av bygningen Fiskergata 22 og Avisgata 4. Noe av parkeringen (4 plasser) er øremerket noen av leietakerne i Fiskergata 22.

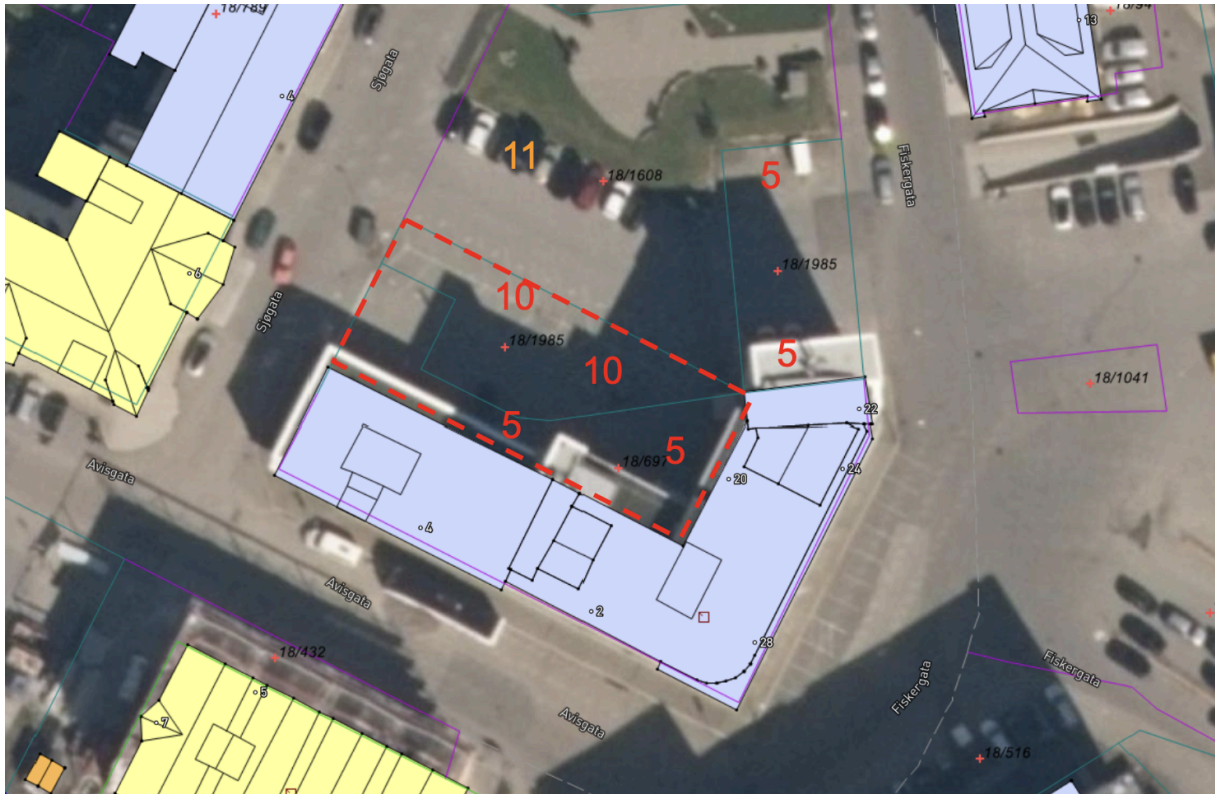
Analyse

Basert på dagens parkeringsløsning kan vi si noe om antall parkeringsplasser som reguleringen fra 2000 la opp til, og det som er blitt godkjent i tidligere/påfølgende byggesaker.

Vi antar at det avsatte arealet til parkering (FP1-730) skal være tilstrekkelig til å dekke minimumskravet for full utbygging.

Vi ser at formålet "felles parkering" samsvarer med det ubebygde arealet av tomten 18/1985 og 18/697. I dag teller vi 30 p-plasser her, der 10 p-plasser deler kjørebane med kommunal parkering.

Vi antar at dagens løsning er i samsvar med intensjonen med reguleringen. Siden parkeringsnormene historisk har vært "minimumsnormer" kan det være at dagens parkering overstiger minimumskravet. Men det er minimumskravet som skal videreføres.



Kart fra kommune kart, med stiptet felt som viser regulert parkering



Dagens parkering, underlag telling

Areal for bebygd areal er angitt være 1,29daa, dvs 1290 m² . Maks gesims er k +20m, som tilsvarer dagens Fiskergata 22. Det gir 5 etasjer. Totalt areal bebyggelse som skal betjenes av parkeringen på 30 plasser er da $5 \times 1290 \text{ m}^2 = 6450 \text{ m}^2$.

En tabell oppsummerer eksisterende bebyggelses andel av parkeringskapasiteten:

Bygning	Areal	% av 6450 m ²	Andel av parkering 30 plasser
Avisgata 4	630	ca 10% (9,77)	3
Fiskergata 22	3130	ca 50% (48,5)	15

Ifølge tabellen over har vi anslått minimumskrav til parkering for eksisterende bebyggelse basert på at regulert parkeringsareal skal dekke minimumskravet.

Hvis kravet til parkering var høyere enn dette iht daværende gjeldende regulering, vil det være naturlig å anta at dette er blitt løst med frikjøp, da det regulerte areal til parkering maksimalt kan ivareta den angitte størrelsen.

Resonnement og refleksjon

Når eksisterende bebyggelse skal sikres parkering i nytt planforslag, vil minimum antall parkeringsplasser være tilsvarende som krav ved forrige byggesak.

Vi har sett på hvordan kravene er ivaretatt i praksis.

Analysen viser at minimumsantallet parkeringsplasser som skal sikres for eksisterende bebyggelse er totalt 18.

I planforslaget vil Avisgata 4 gjøres om til hotell. Da bortfaller 3 plasser for eksisterende bebyggelse.

Samlet sett er det derfor minimum 15 plasser som skal sikres for eksisterende bebyggelse.

Øvrige plasser som en eventuell parkeringsnorm for det aktuelle byggesaken ville angitt, forutsettes allerede frikjøpt, eller gjennom byggesakens tillatelse forutsatt foregå på kommunal grunn.

mvh

Christian Bjørvik
sivilarkitekt
**oslo.
works**