



Bergen kommune
v/ plan- og bygningsetaten
Postboks 7700
5020 Bergen

Vår referanse:
40154/2942280

Ansvarlig advokat:
Ingrid Kyvig

Dato:
6. juni 2024

GNR. 21 BNR. 1674 – STRØMME GÅRD – PARKERING, BARNEHAGETOMT

Harris Advokatfirma AS bistår Strømme Gård AS (SG) – grunneierne av gbnr. 21/1674.

Det vises til omreguleringen av gbnr. 21/1748, hvor planforslaget omfatter og viderefører den planlagte barnehagen på gbnr. 21/1674 (felt A1). I den forbindelse sendte SG v/ Harris et notat til Bergen kommune den 21.05.24, med forespørsel om endring av parkeringsbestemmelsene tilknyttet barnehagen.

Gjeldende reguleringsplan har følgende bestemmelser om parkering:

«Parkeringsplasser skal opparbeides iht. enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Bergen kommune. Trafikksikker og god trafikkavvikling ved levering/henting av barn skal vektlegges. 18 parkeringsplasser kan etableres på Fe 12 i sambruk med område B 13.»

SG ba om at bilparkeringskravet for barnehagen fastsettes til minimum 2,3 plasser, eventuelt 2,5 plasser, per 10 barn.

Bilag 1: Henvendelse

Bergen kommune besvarte SGs henvendelse negativt den 22.05.24. Kommunen mener at en nedjustering av parkeringsdekningen for barnehagen vil få negative konsekvenser for B13, og at man **må se disse to feltene i sammenheng.**

Bilag 2: Kommunes svar av 22.05.2024

SG er ikke enig i disse premissene. Under gis det mer utfyllende informasjon om status for B13, samt om en ny tolkningsuttalelse fra departementet, som SG mener bør føre til en fornyet vurdering av parkeringskravet for barnehagen.

1) Behovet for barnehage

- Barnehagen er helt sentral for området. Bergen kommune har behov for flere og nye barnehager. Siden området allerede er bebyggt med en rekke familieboliger, og den videre utviklingen av område legger opp til ytterligere familiebebyggelse, vil barnehagen tilfredsstillende et aktuelt behov, og legge til rette for gode bokvaliteter.

- Redusert parkeringsdekning er ifølge Kidsa en forutsetning for at barnehagen blir bygget. Dersom parkeringsdekningen ikke blir redusert, vil det måtte etableres et toetasjes parkeringsanlegg for å oppfylle kravene. Dette vil ha store konsekvenser for kalkylen og gjennomførbarheten til prosjektet.

2) Endring av parkeringskravet er ikke avgjørende for B13

- Det innsendes snarlig planforslag for oppdatering av B17, B18, B19 og B14 iht. ny KPA. SG har valgt å ikke ta med B13 i dette planarbeidet. Realisering av B13 ligger derfor langt frem i tid.
- Da det ble fastslått i den aktuelle parkeringsbestemmelsen, at Fe12 skal benyttes i sambruk mellom barnehagen og B13, var det forutsatt en høyere utnyttelse på B13. Dersom B13 eventuelt skal bebygges på et senere tidspunkt, må utnyttelsen nedskaleres vesentlig iht. begrensningene i ny KPA – fra blokkbebyggelse til ene- eller tomannsboliger. Parkering kan da løses internt på B13.

3) Redusert parkering er i samsvar med overordnede føringer om redusert bilbruk

- Mobilitetsanalyser viser at redusert parkeringsdekning for barnehagen ikke vil skape utfordringer. Bruken av personbiler ligger betydelig under snittet for denne bydelen i Bergen – ca. 35% mot gjennomsnittet i Bergen som er 39% og 51% i Fyllingsdalen bydel. I tillegg er det gode fortau og sykkelveier fra de bebygde og planlagte boligfeltene, og videre til busstasjon. Infrastrukturen i planområdet reduserer følgelig behovet for bilbruk og parkeringsplasser for barnehagen sammenlignet med andre områder. Strømme Gård er i stor grad bebodd av barnefamilier, slik at brukerne av barnehagen forutsettes å i stor grad bo i umiddelbar nærhet.

4) Kommunen plikter uansett å revidere parkeringsbestemmelsen

- Etter at kommunen vurderte en endring av bestemmelsen (22.05.24) har departementet gitt en tolkningsuttalelse om parkeringsbestemmelser (datert 30.05.2024). Denne fastslår at parkeringsbestemmelser som sier «at den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm skal gjelde», er ugyldige. Begrunnelsen er bl.a. at det må gis en konkret angivelse av parkeringsdekningen for at utnyttelsesgraden ikke skal kunne endres i fremtiden på grunn av endrede parkeringskrav. Parkeringen bør m.a.o. være et fast tall. Departementet fastslår videre at kommuner som har slike parkeringsbestemmelser bør endre disse.
- Når kommunen således plikter å endre bestemmelsen i denne konkrete reguleringsplanen, mener SG at bestemmelsen må formuleres slik at den sikrer hensynet til «gåbyen» og realisering av barnehagen.

SGU ber etter dette om at bestemmelsen endres til følgende:

- «Fe12 skal benyttes til bilparkering for A1. For A1 utgjør kravet til bilparkering minimum 2,3 [evt. 2,5*] plasser pr. 10 barn.»

Harris

* *Minimumstallet revideres etter kommunens beslutning.*

Vennligst gi tilbakemelding dersom noe er uklart eller det er behov for tilleggsinformasjon/-dokumentasjon. Dersom det er ønskelig, stiller SG gjerne på et møte med kommunen for å diskutere problemstillingen.

Med vennlig hilsen
Harris Advokatfirma AS



Ingrid Kyvig | Senioradvokat
ik@harris.no | 901 69 877

Notat

Til: Bergen kommune
Fra: Advokat Ingrid Kyvig
Dato: 21. mai 2024

Saksnr.: 40154

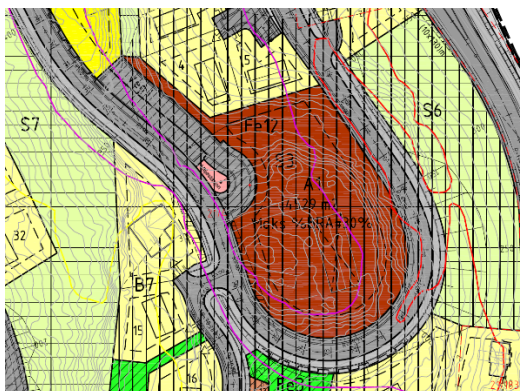
GNR 21 BNR 1674 - STRØMME GÅRD - PARKERING BARNEHAGETOMTEN

1. Innledning / problemstilling

Harris bistår Strømme Gård Utbygging (SGU), som er grunneier av gbnr. 21/1674.

Kidsa Straume har rettigheter til å bygge barnehage på tomten. Kommunen har innvilget støtte til barnehagen, og den er inntatt i barnehagebruksplan av 22.02.23.

Det har oppstått utfordringer med å oppfylle antallet parkeringsplasser som det er stilt krav om i bestemmelsene i gjeldende reguleringsplan. Gjeldende reguleringsplan fra 2005 (plan-ID19590000) har følgende plankart:



Planen stiller følgende krav til parkering:

3.4 Allmennyttig byggeområde - barnehage

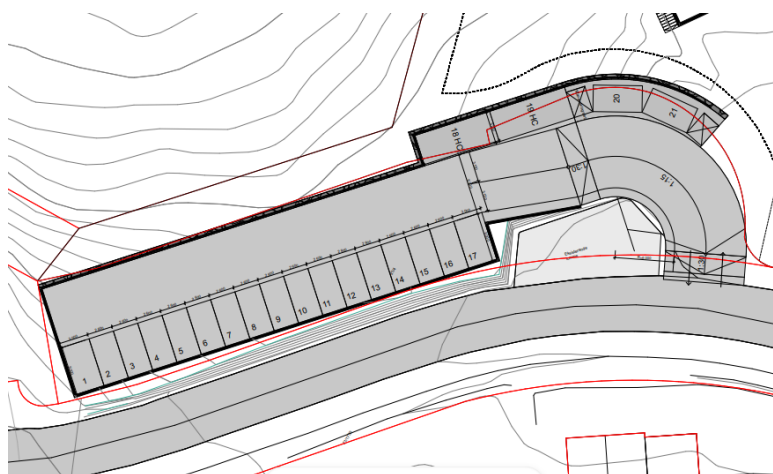
- 3.4.1 I område A1 tillates oppført barnehage med tilhørende utendørsanlegg dimensjonert for inntil 70 barn hvorav 20 barn i aldersgruppen mindre enn 3 år.
- 3.4.2 I område A1 tillates maks. %BRA= 30%.
- 3.4.3 Parkeringsplasser skal opparbeides iht. enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Bergen kommune. Trafikksikker og god trafikkavvikling ved levering/henting av barn skal vektlegges.
18 parkeringsplasser kan etableres på Fe 12 i sambruk med område B 13.

Nabotomten (21/1748) skal nå omreguleres til butikk/bolig (plan-ID 70320000). Barnehagen er tatt med i planforslaget, men kun som en videreføring av arealformål og bestemmelser fra 2005-planen. Parkeringskravet for barnehagen blir altså som i dag, dvs. at kravene i dagens KPA gjelder.



KPA § 17 stiller krav om 3-5 plasser pr 10 barn i sone 4. Med 90 barn utgjør det **27 plasser**.

Ved prosjektering av barnehagen, ser Kidsa at det **er plass til ca. 21 bilplasser** på arealet avsatt til parkering. Se skissen under. Kidsa/SGU har gått flere runder med formål om å øke antallet plasser.



Skissen over er kun til illustrasjon / det vil forekomme endringer.

Kidsa/SGU mener at 21 plasser er tilstrekkelig for denne barnehagen, og ber derfor kommunen om å vurdere et redusert parkeringskrav på tomten gjennom den nye reguleringsplanen, eventuelt gjennom dispensasjon frem til planen er vedtatt.

2. Redegjørelse for ønsket antall plasser

Vi forstår parkeringsveilederen til KPA dithen at antallet p-plasser skal settes etter en konkret avveining av ulike hensyn, bl.a. behov for parkering, miljømål om redusert bilbruk, målsetting om god arealutnytting m.v.

Forhold som taler for redusert dekning:

- I sone 4 er det krav til 3-5 plasser (dvs totalt 27 plasser pr 90 barn). I BY-sonen er imidlertid kravet 1,5-2,5 (dvs 13,5 – 22,5 pr 90 barn). Feltet ligger i sone 4 i KPA, men nærme sone 3.
- Det foreligger mobilitetsanalyse som sier at bruken av personbiler ligger betydelig under snittet for denne bydelen (ca 35 %, vs 39 i gjennomsnitt for Bergen, og 51 % i Fyllingsdalen bydel).
- Det er allerede bygget ut og planlagt en rekke familieboliger i området, som får kort veg til barnehagen.
- Det er gode fortau / sykkelveg fra boligene til barnehagen, og videre til busstasjonen. Det settes av godt med plasser til sykler.
- Vi forstår at kommunen har behov for større, nyere barnehager, som den aktuelle. Kommunen har derfor innvilget driftstilskudd til barnehagen.
- Alternative endringer for å imøtekomme KPA-ens krav til parkering vil gå på bekostning av andre planfaglige hensyn. Dobbelttidig parkering er mulig for barnehagen, men er ikke ønskelig for Coop. Dette forutsetter justering av formåls grensen for parkeringsformålet mot nordøst. Å etablere parkering innenfor barnehageformålet vil gå på bekostning av den prosjekterte barnehagen (bruksnytte / god arealutnyttelse).
- Sett i sammenheng med formålet om redusert bilbruk, mener Kidsa/SGU at antallet parkeringsplasser bør reduseres til fordel for en god/gjennomførbar barnehage.

Vi ser at kommunen har tillatt lavere parkeringsdekning i andre barnehageplaner med noe lignende beliggenhet. Vi viser til Skinstø (planid 66190000 gbnr 188/279), som ligger helt øverst i Ulsetåsen. Vi forstår at det der ble tillatt barnehage for 100 barn med 25 parkeringsplasser. Denne ligger også i sone 4 i KPA. I fagnotatet stod det følgende:

- *«I planforslag til offentlig ettersyn var det lagt opp til at store kjøretøy måtte rygge i vegbane. I foreliggende planforslag er snulomme for store kjøretøy (varelevering og renovasjon) sikret nordvest på parkeringsplass, vist som PP i plankart og skissert i illustrasjonsplan. Dette har resultert i at antallet parkeringsplasser er redusert fra 30 til 25. PBE tilråder dette grepet fordi trafikksikkerheten i planområdet vektet tyngre enn behovet for en parkeringsdekning helt i tråd med minstekravet i KPA 2018. Riktignok kan underdekningen på 5 bilparkeringsplasser medføre at det kan forekomme ulovlig kantparkering, noe som igjen kan påvirke trafikksikkerheten i området. Men ettersom planområdet har akseptabel kollektivdekning, og planforslaget ikke skal gi bilister førsteprioritet ved tilkomst, vurderer PBE at en reduksjon i*



antall parkeringsplasser for bil på 5 er akseptabelt. Med planforslaget tilrettelegges det for sikker gangtilkomst til og fra barnehagen. PBE vurderer at trafikksikkerhet er tilstrekkelig ivare tatt i planforslaget. For øvrig ivaretar planforslagets bestemmelser KPA 2018s krav til sykkelparkering»

Det ble altså tillatt en nedjustering fra 3 til 2,5 plasser pr 10 barn på Skinstø.

Kidsa og Strømme gård utvikling ønsker at en tilsvarende reduksjon av kravet til antall parkeringsplasser inntas i den nye reguleringsplanen på Strømme (helst til 2,3 plasser pr. 10 barn = 21 plasser).

3. Forslag til bestemmelse

Parkeringsplasser opparbeides i henhold til kravene i Kommuneplanens arealdel. For bilparkering utgjør parkeringskrav minimum **2,3 - 2,5*** plasser pr. 10 barn. Plassene plasseres primært i felt P2.

** Dersom kommunen aksepterer en dekning på 2,3 bes dette minimumstallet inntatt.*

Bilag 2

Fra: Lygren, Caroline <Caroline.Lygren@bergen.kommune.no>
Sendt: onsdag 22. mai 2024 11:55
Til: Gro Borkner <gro@se-arkitektur.no>
Kopi: Berge, Lise Våge <Lise.Berge@bergen.kommune.no>
Emne: Svar på forespørsel om å redusere parkeringsdekning for barnehagetomten

Hei,

Nå har vi diskutert forespørsel om å redusere parkeringsdekningen for barnehagen med lederne våre.

Vi vurderer at planen må holde på parkeringsdekningen gitt i KPA for barnehage. Dette er fordi en nedjustering vil få konsekvenser for felt B13, reguleringsplan for Strømme Gård, vedtatt 2011.

Dersom vi reduserer parkeringsdekningen må vi gjøre nye vurderinger for B13, som vil dra ut tiden for denne reguleringsplanen. Reduksjon av parkeringsplasser for barnehagen må derfor må ses i sammenheng med B13, og dette ligger utenfor formålet med reguleringsplanen for Straumsåsen.

Når det kommer til begrenset høring, håper jeg at jeg får startet på varslingsbrev i løpet av neste uke.

Med vennlig hilsen

Caroline Lygren

Byplanlegger, Private planer

Plan- og bygningssetaten, Byplanavdelingen
Bergen kommune
Postboks 7700 | 5020 Bergen
Telefon 408 08 089

www.bergen.kommune.no
[Facebook](#) | [LinkedIn](#)

Bergen kommune er forpliktet til å behandle alle dokumenter, også e-post, i samsvar med bestemmelsene i offentlighetsloven og arkivlovgivning. Det betyr at inngående og utgående e-post kan bli gjenstand for offentlig innsyn dersom det er saksrelatert eller har verdi som dokumentasjon.