

## **Parkeringsanlegg**

Notatet belyser de vurderingene som er gjort gjennom prosessen med valg av parkeringsløsning.

Ved oppstart sa PBE at det ikke var ønskelig med store terrenginngrep for etablering av parkering, og ba forslagstiller holde parkering vesentlig lavere enn kravet i KPA, jf. oppstarts referatet punkt 2.6.

Videre hadde PBE innspill om at parkeringsanlegget ikke skulle bryte opp utearealer.

Under 2.8.2 i referatet fra oppstartsmøte skrev PBE:

«Innkjøring til parkeringsanlegg må anlegges så langt nord som mulig for å unngå kjøring i planområdet. Det må søkes å legge parkering inn under bebyggelsen, slik at uteareal i størst mulig grad kan være på naturlig terreng.»

Forslagstiller kommenterte allerede på dette tidspunktet at et samlet anlegg i nord ville innebære større terrenginngrep enn et anlegg i sør.

Bymiljøetaten ønsket at parkering ble lagt under bebyggelsen, slik at utearealet kan opparbeides på løsmasser med gode muligheter for overvannshåndtering og etablering av vegetasjon.

Det var også en viktig føring at plangrepet fulgte opp anbefalingene om levende fasader mot Fanaveien og krysset Skjoldlia.

Samtidig har det vært viktig for forslagstiller å legge opp til en brukervennlig og bærekraftig parkeringsløsning, med tanke på anleggsgjennomføring, driftskostnader og levetid på løsning, samt fleksibilitet i anlegget med tanke på endret bruk gjennom byggets levetid.

PBE har bedt forslagstiller vurdere løsninger med bilheis.

I videre arbeid med parkeringsanlegget har man lagt følgende premisser til grunn:

- Parkeringsdekning tilsvarende laveste ramme i KPA: dvs. 0,6/100kvm BRA bolig
- Innkjøring til parkeringsanlegg nord i planområdet fra Sørhaugen
- Minst mulig eksponert parkering i byggets fasade og ingen eksponering av parkeringsanlegg mot Fanaveien og ytre del av Skjoldlia.
- Masseuttak
- Størrelse på sammenhengende uteoppholdsareal med gode muligheter for håndtering av overvann og etablering av vegetasjon.

I prosjektet har man vurdert parkeringsløsninger med og uten bruk av parkeringsheis, for å vurdere om slik løsning kan bidra til positivt til både massebalanse uteoppholdsareal på løsmasser og overvannshåndtering.

Løsning	L formet p-kjeller med bilheis	P-anlegg med ramper og uten heis
Masseuttak	16067	15941
Uteoppholdsareal på løsmasser	Ca. 425kvm	Ca. 475kvm

Levetid og bestandighet	Tekniske installasjoner med hydraulikk behov for jevnlig service (hver 6. måned), i tillegg til skifte av slidedeler. Levetid for anlegget er ca 20 - 25 år forutsatt bytte av slidedeler underveis i anleggets levetid.	Betongkonstruksjoner har vesentlig lenger levetid, 70-100 år. Levetid kan med enkle tiltak forlenges.
Mulighet for bruksendring av arealet ilt byggets levetid	Kulverter til heis begrenser gjenbruk av areal ved endrede behov.	Betongkonstruksjoner med P-plan har bedre elastisitet enn alternativet med heis.
Bevaring av grøntareal og bruksverdi av dette	Arealet mellom Sørhaugen 2 og Sørhaugen 4 er skrånende. Det er støttemurer rundt Sørhaugen 2 og mot grense til sørhaugen 4. Uten omarbeiding vil arealet mot veien i sørhaugen ha lav bruksverdi som uteoppholdsareal. Det må i så tilfelle tilføres masser og føres opp støttemurer mot Sørhaugen 4 og veien. Arealet vil være sammenliknbart, dog noe mindre enn alternativ uten heis.	Ved riving av Skjoldlia 2c vil man etablere et nytt uteoppholdsareal som har god sammenheng med eksisterende terreng og uteoppholdsarealer. Dette vil være noe større i areal enn alternativet. Bruksverdien for beboerne vurderes som bedre enn i alternativet.
Anleggsgjennomføring,	Løsning med L-formet parkeringsanlegg har kortere avstander til eksisterende bygg.	Parkeringsanlegget har en mer rasjonell form og enklere anleggsgjennomføring. Avstand til eksisterende bebyggelse som reguleres til bevaring er større enn for alternativet.
Forhold til eksisterende bebyggelse	Anlegget vil komme tett på grense og uteoppholdsarealene til Sørhaugen 4. Kan komme i konflikt med tilkomst til utleiedel i Sørhaugen 4.	Parkeringskjeller vil ligge bak eksisterende mur i grense mellom Sørhaugen 4 og sørhaugen 2.
Kostpris p-anlegg per p-plasser	Heisanlegg har en ekstra bygge kost i overkant av 200 000kr per plass, sammenliknet med parkeringsplasser uten heis.	
Driftskostnader for beboerne	Ekstra månedlig kost fra rundt kr. 300 pr p-plass.	

**Konklusjon:** Løsningene er relativt likestilte på masseuttak og utomhusareal. Løsning uten heis gir imidlertid en bedre total løsning med tanke på fleksibilitet i byggets levetid, både med tanke på byggekost, driftskostnader, bestandighet og fleksibilitet.

Vi har lagt vekt på at:

- løsningen kan gjennomføres innenfor areal som er bygningspåvirket og innenfor eiendomsgrensene til prosjektet,
- løsningen vil lettere kunne bruk endres gjennom byggets levetid.
- det vil være mindre vedlikeholds og driftskostnader knyttet til dette anlegget enn vinkelløsningen som forutsetter utstrakt bruk av heis.
- løsningen vil ha mindre innvirkning på bygget som bevares (Sørhaugen 4). Det er allerede mur i grense i dag og anlegget vil ligge bak denne muren. Arealet som i dag er bebygd av Skjoldlia 2c er flatere vil kunne opparbeides slik at området henger sammen med eksisterende hageanlegg som bevares. Nytt og eksisterende grøntområde vurderes å ha større bruksverdi enn skrånende bed på Sørhaugen 2.



Nytt naturterreng markert i rød sikrel.

**Eksisterende eiendommer:**

Sørhaugen 2, er bygget med kjeller. Det er en garasje og en carport langs veien. Eiendommen er omkranset av høy støttemur mot vei og støttemur mot nabo.



Eiendommen sett fra Sørhaugen.



Støttemur i grense mot sørhaugen 4.



Støttemur mot sørhaugen 2 sett fra bakside av carport.



Støtemur fortsetter (baksida av carport).





Støttemur fortsetter inn til eldre gangtilkomst og intern støttemur mot plen og mulig tilfylling langs kjeller etg.



Støttemur fortsetter langs sørhaugen og til Skjoldlia 2B.

Skjoldlia 2B er bygget med tilfylt underetasje og med synlige støttemurer i flere nivå på eiendommen.





Garasje Skjoldlia 2B



Trappetilkomst til øverste etasje med tilkomst fra baksiden av Skjoldlia 2B.



Skjodlia 2B sett