



Notat

Problemstillinger knyttet til parkering

03.06.2019

Bakgrunn

I forbindelse med et privat forslag om bygging av hotell i Byparken mot Storgata er det presentert skisser som viser et mulig kino- og konferansebygg som kan inneholde både konferanse- og møteromsenter samt kinosaler. Parkering til hotellet er i skissen vist i kjeller.

Kongsvinger kommune har inngått en opsjonsavtale med Kongsvinger sentrumshotell om mulig kjøp av tomta. I punkt 5 i opsjonsavtalen som ble behandlet i sak 81/18 understrekes det at er viktig at forhold rundt kommunens rettigheter og bidrag avklares tidlig i prosessen. Dette vil være viktige premisser for videre utvikling av prosjektet, og gjelder spesielt forutsetningene knyttet til eventuell eie/leie og fordeling av kostnader mellom kommunen og utbygger på:

- Kino/konferansedel
- P-plasser
- Opparbeiding/omlegging av teknisk infrastruktur i området

Sentrale problemstillinger fra kommunens side vil blant annet være

1. Vurdere behovet for økt kinokapasitet og driftsmessige synergier og konsekvenser opp mot Rådhus-Teatret
2. Om kommunen eventuelt skal bygge selv eller leie kinodel. Må sees i lys av momsproblematikken, inntektspotensial og fremtidige driftsutgifter
3. Vurdere muligheten for tilskudd til etablering av regionalt kulturhus, også dette i lys av foregående kulepunkt
4. Vurdere behovet for offentlige parkeringsplasser og valg mellom parkeringskjeller/parkeringshus. Dette må sees i lys av behovet for investering i offentlige parkeringsplasser andre steder i sentrum
5. Avklare omfanget av samtidig opparbeiding/omlegging av teknisk infrastruktur
6. Eieforhold knyttet til parken, adkomsten opp i parken

Dette notat tar for seg fremtidig behov for parkering knyttet til nybygg, behovet for offentlige parkeringsplasser i området og mulige synergier i fremtidige parkeringsløsninger. Intensjonen er at dette notatet skal danne et grunnlag for noen prinsipielle avklaringer som kan legges til grunn i den videre prosjektutviklingen.

Dagens parkeringssituasjon i Rådhuskvartalet

For ansatte ute er det i dag 60 biloppstillingsplasser bak Rådhuset. Tar en med varelevering, hc-plasser, el-bilplasser og avgiftsplassene bak Rådhus-Teatret er det totalt 111 p-plasser.

Til sammen er det i dag 111 kontorplasser i rådhuset. Per i dag er det ca. 200 parkeringstillatelser i rådhuskvartalet fordelt på kommunalt ansatte og politikere. Ansatte som ikke finner plass på «reserverte p-plasser for ansatte» velger da ofte å parkere på den offentlige regulerte p-plassen mellom byparken og Rådhus-Teatret. Her betaler man en avgift på kr 40,- og kan da stå parkert hele dagen. Denne dagsparkering er stort sett full hele tiden, og kommer man litt over klokken 0800 må man som regel finne dagsparkering ved politikammeret eller andre steder.



I juni 2016 ble det fremmet en sak til formannskapet knyttet til parkeringssituasjonen rundt Rådhuskvartalet med forslag til endringer. Saken ble imidlertid vedtatt utsatt. I denne saken lå det flere forslag som skulle sikre at parkeringssituasjonen rundt rådhuset ble bedre både på dagtid og ved større arrangementer på kveldstid. Det var også en klar intensjon om å bedre tilgjengeligheten for besøkende til rådhuskvartalet, samtidig som det var et mål om ansatte som trenger det har tilfredsstillende parkeringsmuligheter.

Det ble den gang foreslått flere tiltak for å bedre situasjonen: Ett viktig mål var å bedre tilgjengeligheten for besøkende med bil, og det ble blant annet foreslått å erstatte dagsparkeringen langs Teatergata med timebetaling for å oppnå god sirkulasjon og bedre tilgjengelighet for besøkende.

Ansatte og andre som har behov for billig langtidsparkering (dagsparkering), kan få behovet dekket på Parkvegen p-plass ved politistasjonen hvor det er rimelig langtidsparkering. Det finnes også private tilbydere i området.

Det lå også inne et forslag om å etablere noen gratis korttidsparkering inn mot parken til de som bare skal levere/hente noe i biblioteket/rådhuset.

Dersom disse tiltakene blir effektivt vil det innebære en liten reduksjon i antall reserverte p-plasser, men det kan kompenseres noe ved at timesparkeringen i hjørnet mot Byparken gjøre som til ansattparkering på dagtid. For å få flere ansatte til å gå, sykle eller ta kollektivt på jobb, ble det foreslått at man bør vurdere å kjøpe inn EI-biler som ansatte kan benytte for kjøring i fm. tjenestereiser. Utgiftene kommunen årlig har på reiseregninger ved bruk av privatbiler, forsvarer innkjøp av flere EI-biler. Flere ansatte tar i dag med bil på jobb for å bruke egen bil på befarings eller lignende i løpet av arbeidsdagen. Dette slipper man om kommunen stiller med tjenestebiler. Innkjøp av tjenestebiler og klarere regler for hvem som trenger parkeringsplass blant de ansatte kan bidra til å redusere ansattparkering i rådhuskvartalet.

Om systemet med ansattparkering skal følge systemet i dag med «først til mølla» eller bli behovsprøvd parkering, eller en blanding, må drøftes med tillitsvalgte. Her ble det ikke gjort noen anbefaling i den saken som den gang var oppe.

Det var også ønskelig å ytterligere styrke tilgjengeligheten til forflytningshemmede i området ved å etablere en ekstra plass i den første p-lommen ved inngangen til Rådhuseteateret. Dette er nå fulgt opp. Forflytningshemmede har nå et godt tilbud i Rådhuskvartalet med totalt 5 reserverte plasser. Forflytningshemmede har i tillegg lov til å parkere gratis på hvilken som helst offentlig regulert avgiftsplass i Kongsvinger. De har også lov til å parkere utover lengste tillatte tid.

På ettermiddag/kveld er rådhuskvartalet et attraktivt område med tanke på aktiviteter i regi av Sentrum vgs., biblioteket, Scene U, Rådhuseteateret, restauranter og handel. Ved større arrangementer er parkeringssituasjonen bak rådhuset til dels problematisk. For å legge til rette for en bedre parkeringssituasjon, ble det i samme sak anbefalt at området avgiftsbelegges, med en lav avgift i tiden 16:00-07:00. Avgift på kveldstid vil bidra til at flere velger å la bilen stå når man skal til rådhuskvartalet eller at man velger å finne annen parkeringsplass i sentrum. Avgiften må samtidig ikke være dyrere enn at man tar bilen om man må.

Rundt Rådhuset ligger det mange aktive besøksmål som i dag bruker parkeringen rundt Rådhuset, Dette gjelder Scene U, Biblioteket og besøksmål til NAV. I tillegg ligger det viktige besøksmål som svømmehallen og høyskolen,, selv om besøksmål dit i dag i stor grad bruker parkeringsplassene ved Markensplassen og Storhallen.

Sentrum videregående skole har parkering dekket på egen eiendom – enten i parkeringskjeller under skolen eller på overflateparkeringen rett øst for skolebygget. Parkeringssituasjonen ved skolen har vært utfordrende og de har opplevd at også de som ikke er koblet til skolen benytter seg av de åpne plassene ettersom de er gratis. For å rydde opp i dette er det nå innført en ordning med parkeringsbevis.

Oppsummert

Situasjonen er slik at det pr i dag ikke er ledig kapasitet på dagtid rundt Rådhuset/Rådhus-teatret til å dekke de nye parkeringsbehovene som er knyttet til et eventuelt hotell og konferanse/kinodel. Dersom man går videre med det som det er skissert vil en etablering av et nytt bygg ut mot Teatergata snarere redusere kvartalets totale parkeringskapasitet fordi det vil kunne komme der man i dag har dagsparkering. Parkeringen knyttet til nybygg må derfor løses på annen måte enn å tenke sambruk med dagens plasser.

Parkeringsplasser knyttet til potensielle nybygg

De foreløpige skissene fra de private aktørene som ønsker å bygge hotell har følgende elementer i seg:

- Hotell med 140 senger
- Parkeringskjeller med ca. 100 parkeringsplasser
- Kino- og konferansebygg med 2 kinosaler med ca. 100 og 85 plasser og konferansesal(er) og møteroms senter

Kongsvinger kommune har vurdert hvilket potensiale som kan ligge i et fremtidig regionalt kultursenter hvis man bygger de fasiliteter som er tenkt, og hvilke premisser som eventuelt må legges til grunn. Med bakgrunn i den utredningen anbefales det fra et kulturfaglig ståsted at Kulturkvartalet utvikles med tre nye tiltak:

- Rehabilitering av Rådhus-Teatret
- Ny flerbrukssal / konferansesal
- Nytt firesals kinosenter på hhv. 120 seter, 70 seter og to stykker på 40 seter

Det er fremtidig parkeringsbehov knyttet til denne anbefalingen som er lagt til grunn i dette notatet.

Kongsvinger kommune har i forslag til arealplan nye bestemmelser knyttet til parkering som ligger til grunn for dette notatet. Når det gjelder bygging av hotell og kulturhusfasiliteter er det ikke fastsatt noen normer i planbestemmelsene. Dette er type bygg der parkeringskravet må vurderes særskilt i dialog med kommunen.

Sammen med reguleringsmyndigheten er det derfor sett på erfaringstall fra andre byer. Med basis i det er det anbefalt at følgende parkeringsnorm legges til grunn:

- Hotell - 0,4 plasser pr rom
- Kinodelen - 0,1 plass pr sete.

For hotellet med sine 140 rom betyr dette et krav om 56 parkeringsplasser. Legger en til grunn at antall kinosaler blir fire, med tilsammen 270 seter vil dette gi et behov for 27 parkeringsplasser. Til sammen vil dette utgjøre et krav om 83 parkeringsplasser knyttet til nybygg.

I forslag til bestemmelser i kommuneplanens arealdel står det at parkeringskravet kan reduseres med inntil 20% ved sambruk av parkeringsplassene over døgnet. Graden av sambruk knytte til hotellet må vurderes da bl.a overnattende gjester som f.eks er på en konferanse vil ha bruk for parkering på tider av døgnet da de offentlige parkeringsplassene i nærområdet er i bruk.

Når det gjelder parkeringsbehov som utløses av kinodelen kan det vurderes om man kan redusere kravet på antall plasser fordi man i større grad har en sambruk med offentlige parkeringsplasser i nærområdet som ikke er i bruk på kveldstid.

Innenfor sone A i sentrum tilbyr også Kongsvinger kommune en frikjøpsavtale som utbyggere kan søke om å ta del i. Ved inngåelse av frikjøpsavtale med kommunen kan antall parkeringsplasser reduseres med inntil 20% hvis det gir sambruksvirkninger som reduserer det totale behovet for parkeringsplasser. På samme måte som det er beskrevet over anses sambruken som liten knyttet til hotellet pga sammenfallende behov over døgnet. For kinodelen vil en slik frikjøpsordning kunne vurderes.

Gjennom en frikjøpsordning påtar kommunen seg et ansvar for å tilby et hensiktsmessig parkeringstilbud for et område. Ordningen medfører ingen plikt til suksessivt å opparbeide plasser i takt med innbetalte beløp, men kommunen må over tid utvikle parkeringstilbud i takt med behovet. Parkeringsplassene som opparbeides gjennom frikjøpsmidler skal være allment tilgjengelige, og parten som har frikjøpt parkeringsplasser får derfor ingen særskilt rettighet til å bruke disse.

Kongsvinger kommune tilbyr også i dag frikjøpsavtale for deler av byområdet, og frikjøpsbeløpet er per i dag satt til kr 120 000,-. Avtalen har i liten grad etterspurt i forbindelse med utbyggingsplaner de senere årene. Årsaken er at byggeaktiviteten har vært lav og at det i flere tilfeller har vært ledig areal i nærområdet som permanent eller midlertidig har blitt tillatt benyttet til parkering.

Fortettingen av sentrumsområdet i Kongsvinger gjør det sannsynlig at det meste av parkering sentrum i framtiden må dekkes i parkeringsanlegg over eller under bakken. Dagens størrelse på frikjøpsbeløpet vil ut fra erfaringstall ikke dekke kostnaden per parkeringsplass i parkeringshus eller parkeringsanlegg under bakken. Frikjøpsbeløp fastsettes vanligvis slik at det dekker faktiske nettokostnader ved etablering av parkering (brutto kostnad minus kapitalisert netto inntekt fra eventuell avgiftsparkering).

Basert på estimerte kostnader per parkeringsplass i ulike typer parkeringsanlegg over eller under bakken, er det i parkeringsstrategien foreslått å øke frikjøpsbeløpet for Kongsvinger til kr 220 000,-.

Dersom hotellprosjektet frikjøper seg for hele parkeringskravet på 56 plasser vil dette utgjøre litt over 12 mill kr.

Mulige parkeringsløsninger

Utbygging av nye fasiliteter i tilknytning til Rådhuskvartalet vil utløse krav til parkering. Ut fra et samfunnsperspektiv er det interessant å se om dette behovet kan løses slik at det kan gi synergier med prosjekt eller løsninger andre steder.

Den ene modellen er om kommunen skal gå inn å eie/leie parkeringsplasser i en eventuell parkeringskjeller under hotellet. Kapasitetsmessig vil det være plass til å dekke et offentlig behov i kjelleren på hotellet. Det er skissert rundt 100 parkeringsplasser, mens normen for hotellet sier 56 plasser. Det som utløses av et eventuelt kinobygg vil derfor kunne dekkes i en slik parkeringskjeller.

Campell har i et eget notat sett på regelverket knyttet til dette med leie/eie og offentlige anskaffelser. Det er rent juridisk ingen ting i veien for at kommunen kan eie parkeringsplasser i kjelleren på hotellet, men oppføringen av denne parkeringskjelleren må da følge lov om offentlig anskaffelser og legges ut på anbud. Dette anses ikke som en reell problemstilling med mindre oppføringen praktisk lar seg skille i to separate entrepriser/bygge- og anleggskontrakter.

Når det gjelder leie av parkeringsplasser konkluderer Campell med at det å leie parkeringsplasser i kjelleren vil være innenfor lovverket. Dersom det inngås en normal leiekontrakt om leie av et visst antall parkeringsplasser, basert på vanlige vilkår, og uten risiko for kommunen knyttet til oppføringskostnader vil dette være innenfor lovverket. Opsjonshaver vil da kunne oppføre bygget inkludert parkeringsplasser og leiekontrakten mellom partene faller utenfor anskaffelsesregelverket.

Rent funksjonelt vil et offentlig tilbud i kjelleren av et hotell imidlertid ikke oppleves som så tilgjengelig sammenlignet med et offentlig tilbud etablert uavhengig av et privat hotell. Det anbefales derfor å se om det kan finnes andre steder å tilrettelegge for offentlig parkering i nærområdet som kan dekke behovet knyttet til flere funksjoner.

Kongsvinger kommune har nylig hatt på høring forslag til helhetlig parkeringsstrategi. I denne strategien ligger det en klar strategi om at kommunen i større grad enn nå må ta ansvar for å få til et samlet parkeringstilbud som kan dekke flere funksjoner. Målet om fortetting vil på sikt føre til at mange av de åpne parkeringsplassene kan bli bebygd, noe som aktualiserer spørsmålet om et parkeringshus i sentrum som kan dekke flere behov.

Det har derfor vært sett på om parkeringen til et hotell kunne vært dekket i et nytt parkeringshus som også har som intensjon å dekke flere formål.

I forbindelse med planene for Midtbyen har det vært diskutert et nytt parkeringshus her, blant annet på tomten ved politikammeret. Et parkeringshus her vil kunne dekket både handel og besøk i kulturkvartalet og besøkende for hotellet. Kongsvinger sentrumshotell har imidlertid signalisert at dette ikke vil være et alternativ for hotellet.

På den annen side har Kongsvinger sentrumshotell signalisert at hotellets parkering ikke nødvendigvis trenger å ligge i kjelleren av hotellet. Et parkeringstilbud kan godt være i form av offentlige plasser som ligger innenfor en avstand på rundt 100 m. Parkeringstilbudet bør imidlertid være lett å finne og med en god adkomst. Parkeringen trenger ikke være gratis og det trengs heller ikke være slik at man har reserverte plasser for hotellet.

I lys av dette er det børstet støv av noen gamle planer som ble lansert i forbindelse med bygging av ny videregående skole-bibliotek-park i 2007. Mens man drev prosjekteringen av skolen ble det gjort en mulighetsstudie for etablering av et parkeringsanlegg under byparken i Kongsvinger. En del av oppgaven var å se på sammenkoblingen av et slikt anlegg mot parkeringskjelleren til den nye videregående skolen som da var under prosjektering. I tillegg ble det sett på muligheten for etablering av parkering i fjellhall under høyereliggende del av byparken med adkomst fra Markensveien. Dette er vist i figuren under.



Løsningen som ble vurdert inneholdt 79 plasser i p-hus under parkbeltet som skulle etableres og 27 plasser i fjellhall.

Kostnadsoverslaget for Fjellhallen var på ca. 9,5 mill kr (2007 kr) eks mva som tilsa 350 000 pr parkeringsplass.

Kostnadsoverslaget for parkeringshuset under parkbeltet ble kostnadsberegnet til ca. 16,5 mill eks mva som tilsa 210 000 pr parkeringsplass. Det ble også sett på muligheten for å koble dette parkeringshuset sammen med parkeringskjelleren under biblioteket/videregående skolen.

Det ble imidlertid ikke funnet midler til noen av disse parkeringsløsningene og mulighetsstudien ble aldri ført videre mot gjennomføring.

I forbindelse med den jobben som nå skal gjøres for å vurdere mulige parkeringsløsninger i Rådhuskvarartalet er ideen imidlertid hentet fram igjen. Det å etablere en offentlig parkeringskjeller – en Bygarasje – under parkbeltet mellom biblioteket og rådhuset vil ligge sentralt til i forhold til å kunne dekke både kulturhusfunksjoner, rådhuset, hotellet, biblioteket, svømmehallen, høyskolen og andre offentlige tilbud i nærområdet. Med en styrking av handel i Haugekvarartalet og langs Storgata vil den også ligge sentralt i forhold til fremtidig handel. Terrengmessig ligger det til rette for en

adkomst rett i denne bygarasjen fra Teatergata. Det vil også være mulig å legge til rette for en adkomst rett ut mot Rådhusplassen sør i anlegget. Løsningen vil også gjøre det mulig at busser som skal betjene hotellet kan stå parkert her mens de venter på hotellets gjester. Kongsvinger sentrumshotell AS har signalisert at de synes denne løsningen er interessant og kan bli et godt alternativ for hotellets gjester.

Et annet aspekt som gjør denne løsningen interessant er at en slik Bygarasje kan kobles på den parkeringskjelleren som ligger under skolen/biblioteket. Deler av denne parkeringskapasiteten er ikke utnyttet på kveldstid og i helger, perioder da besøket i Kulturkvartalet er som høyest. Det gjør det derfor interessant å se om en slik Bygarasje kunne fått utnyttet noe av denne kapasiteten. Nå er deler av parkeringskjelleren i bruk til skolens egne biler og til lagring og annen virksomhet, men det er allikevel en interessant oppgave å vurdere om man ved å etablere en Bygarasje under parkbeltet vil kunne utløse tilgang til noen parkeringsplasser som allerede er etablert. Dette vil selvsagt kreve en dialog med både skolen og mot Hedmark fylkeskommune. For Hedmark fylkeskommune kan det ligge incentiver i forhold til fremtidige leieinntekter dersom noen av parkeringsplassene gjøres offentlig tilgjengelige på kveldstid og i helger.

Det er gjort en grov kostnadsvurdering av hva en slik investering vil koste, som viser en investeringskostnad på 40 mill eks mva, 49 mill inkl mva. Til sammen ligger det ca. 115 plasser, noe som gir en kostnad eks mva på 350 000 pr parkeringsplass eks mva. Inkludert mva utgjør dette 430 000 pr plass. I forslag til parkeringsstrategi har vist til at erfaringstall for kostnad pr parkeringsplass i bygg under bakken ligger mellom 450 – 500 000 kr pr plass, altså i tråd med det som den grove kalkylen her viser. Ved å sørge for en kobling mot parkeringskjelleren under skolen vil man kanskje få tilgang til rundt 40 parkeringsplasser i tillegg (de som ikke er i låst til skolens bruk kveldstid), noe som da vil kunne få kostnaden ned til rundt 315 000 pr parkeringsplass.

Dersom hotellprosjektet frikjøper seg for hele parkeringskravet på 56 plasser vil dette utgjøre litt over 12 mill kr gitt at man legger til grunn det forslaget til frikjøpsbeløp som ligger i forslag til parkeringsstrategi. Dette er et beløp av som da vil kunne gå inn i et eventuelt framtidig parkeringshus ala bygarasjen. Gitt et slikt bidrag vil årlig kapitalkostnader for bygging av et slikt parkeringshus kunne utgjøre rundt 1 mill kr. Det er ikke gjort nærmere vurderinger knyttet til inntekspotensialet eller andre driftsutgifter knyttet til en eventuell bygarasje. Dette må eventuelt komme som en del av utredningene framover.

En slik bygarasje har mange fordeler i seg som gir rom for å utnytte synergier og flerbruk. Utfordringen med en slik løsning er hvorvidt et slikt tilbud kan la seg betjene når man ser på den samlede parkeringssituasjonen i Kongsvinger sentrum. I sentrum er det pr i dag mange parkeringsplasser og relativt lave priser. Dette vil påvirke dagens bruk av en slik Bygarasje og inntekspotensialet. Ser man fram i tid kan det være grunn til å forvente at mange av de overflateparkeringsplassene som i dag eksisterer blir bygd ned, noe som vil kunne øke bruken av en slik Bygarasje.

Det sentrale spørsmålet for Kongsvinger kommune er når tiden vil være moden for at kommune skal gå inn å ta ansvar for å få til et samlet parkeringstilbud som kan dekke flere funksjoner. Det kan være at det vil være riktig at man her må ta en risiko og ligge noe i forkant av den utviklingen som man jobber for å få til i sentrum med tanke på fortetting. I lys av dette er ideen om en Bygarasje slik det

her er presentert en interessant tanke som det bør jobbes videre med. Skissen under viser en byggarasje under parkbeltet med innkjøring fra Teatergata.

