



Samfunnsutvikling

Saksbehandler: Steen Jacobsen

Direkte tlf.: 32 23 26 04

Dato: 03.05.2006

L.nr. 8978/2006 - Arkiv: 2006/845 -
140/&17

Notat

Parkeringskrav i Sentrumplanen

Til : Kommuneplanutvalget

Fra : Steen Jacobsen, leder for administrasjonens Sentrumsgruppe

Dato : 02.05.06

I Sentrumsplanen er det fremmet forslag til parkeringskrav både for boliger og andre formål i sentrum (for resten av kommune gjelder egne krav).

Dette notatet vil beskrive prinsipp og metodikk for utarbeidelse av forslaget i sentrumsplanen, samt sette kravene i perspektiv ved å sammenlikne med parkeringskrav i nylig vedtatte reguleringsplaner og i andre kommuner.

A) Dimensjoneringsgrunnlag

Tabellene nedenfor er hentet fra Statens vegvesens håndbok 017 'Vegnormalen'.

Disse angir lengder, bredder, kjøreareal m.m. som er nødvendige for ulike typer p-anlegg.

Type kjøretøy	B(m)	L(m)
P	2	5
LL	3	8
L	3	13

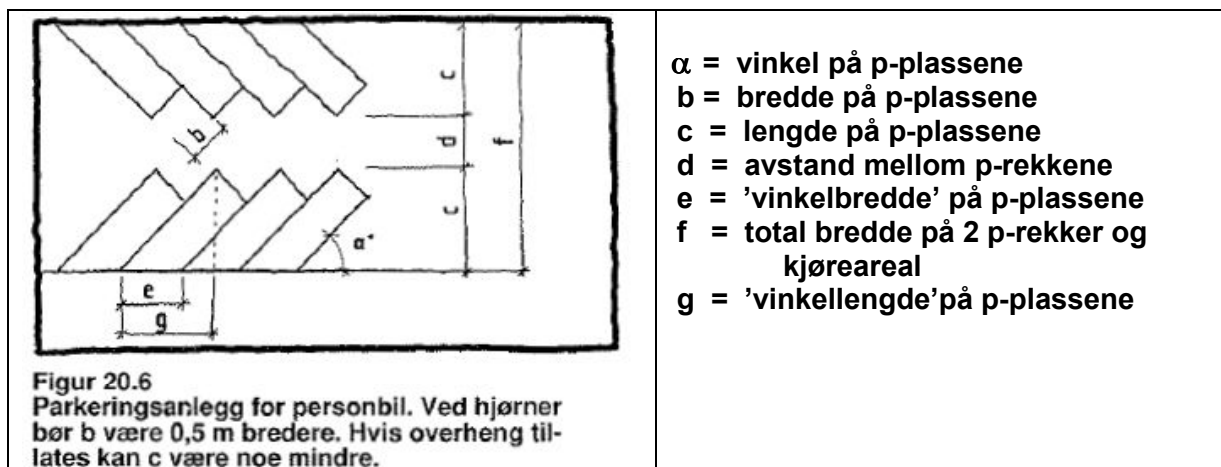
Figur 20.5 Parkering langs kantstein

P = personbil
LL= liten lastebil
L = lastebil

I parkeringsanlegg bør trafikken ensrettes og legges opp slik at gjennomkjøring er mulig. Behovet for rygging må reduseres til et minimum. Figurene 20.6 og 20.7 viser parkeringsanlegg for personbil. Bruk av 90° parkering må vurderes nøye fordi det krever store kjørearealer for å kunne fungere tilfredsstillende.

En bil er i snitt ca. 5 lang og ca. 2 m bred. For parkering langs kantstein krever en bil lite ekstra areal utover egen størrelse. De trenger kun ca. 1m ekstra mellomrom for annenhver bil. En oppstillingsplass langs kantstein beslaglegger **ca. 12m²**. (Kjøreareal inngår i vegbanen).

I p-kjellere/p-hus krever en oppstillingsplass vesentlig mer areal (som vist i tabellene nedenfor).



α°	b	c	d	e	f	g	Areal pr. bil: m ² brutto for 10 pl.	Areal pr. plass når 100 plasser anlegges
45	2,50	5,3	2,8	3,5	13,4	5,3	30,6	24,3
60	2,50	5,6	3,5	2,9	14,7	3,2	25,8	21,6
90	2,50	5,0	6,0	2,5	16,0	2,5	20,0	20,0

Figur 20.7
Dimensjoner for parkering i vinkel (P).

I en p-kjeller / p-hus beslaglegger 1 biloppstillingsplass **ca. 25-30m²**. (jfr. tabell ovenfor). Administrasjonen anbefaler av hensyn til bl.a. universell utforming at oppstillingsplasser i p-kjellere/ p-hus utformes med 45° eller maks. 60° vinkel. Selv om de beslaglegger mindre areal så ansees 90° parkering som lite egnet for p-kjellere/p-hus.

Effekten av dagens p-krav til boliger

Gjeldende reguleringsplaner for Mjøndalen (1979) og Krokstadelva (1991) krever 2,0 biloppstillingsplasser pr boenhet (uansett størrelse).

Effekten av et slikt 'flatt' krav til 2,0 p-plasser pr. boenhet gjør at for mindre leiligheter (jfr. avisoppslag nedenfor) så vil p-areal være større enn selve leiligheten. Dette vil for mange (inkl. utbyggere) virke noe i høyeste laget.

Eksempel på nye leilighetsbygg i Lier og Drammen – 'små' leiligheter utgjør stor andel

Nye borettslag i Drammen/Lier		Ferdig	Antall leiligh.	Boareal	Innskudd	Fellesutg.	Husleie
Kirkegt. brl., Drammen sentr.	Des. -06	15	55-94	500 000-1 185 000	6497-11 907	Fullt avdrag fra dag én	
Elveparken Vest	7. juli -06	43	47-119	320 000-1 300 000	4596-8711	Fullt avdrag fra dag én	
Korsveien, Åssiden	Febr. -07	14	47-86	325 000-830 000	3407-5600	Avdragsfritt i fem år	
Strømsø Perspektiv	Febr. -07	81	27-98	188 000-626 000	3390-6780	Avdragsfritt i fem år	
Hegsbro brl., Lierbyen	Høsten -06	35	45-121	100 000-2 400 000	5432-6069	1 mill. i fellesgjeld	

I dag er det 5-6 aktuelle større byggeprosjekt i sentrumsområdet. Reviderte parkeringskrav vil være helt avgjørende for deres mulighet for å bli realisert.



B) Overordnede prinsipp for nytt forslag til p-krav

I sentrumsplanen er det foreslått et gradert p-krav ut fra størrelsen på boenheten/bygning. Forslaget til parkeringskrav i sentrumsplanen er utarbeidet på følgende prinsipp:

- Krav differensieres ut fra:
 - størrelse på boenhet (antall rom / m²)
 - type boenhet (eg. omsorgsbolig, enebolig)
 - arealbrukskategori boenheten ligger i (eg. boligområde eller bybebyggelse)
- Krav reduseres der gjesteparkering kan løses i fellesanlegg (eg. p-kjeller)*
- Krav reduseres der det er:
 - nærhet til kollektivtilbud
 - gangavstand til tjenestetilbud
- Krav tilpasses 'realistiske' økonomisk rammebetingelser for utbygging** (eg. hvis kravet er for høyt så gjøres utbygging med krav til p-kjeller ulønnsomt. (dvs. unngå for strenge krav) Da tvinges ofte kompromissløsninger fram hvor parkering f.eks. må løses i form av overflateparkering/garasje.
- Krav tilpasses behov for å gjøre drift og vedlikehold (eg. snørydding) på gatenettet. Dvs. unngå at krav er for lave og føre til høy grad av 'villparkering' langs gatenettet
- Sykkelparkering kreves for alle kategorier (dvs. gjøre litt alvor av satsning på g/s)

* *Gjesteparkering*

I eneboligområder må parkering (inkl. gjesteparkering) i all hovedsak løses på egen eiendom. Gjester kan ikke uten videre parkere på naboens tomt. Derfor må p-krav settes relativt høyt (dvs. 2-3 biler). I fellesareal som p-hus/p-kjeller er forholdene annerledes. Her har alle boenheter felles gjesteparkering. Erfaringsvis kan antall gjesteplasser reduseres fordi:

- det er sjelden at alle boenhetene i et leilighetsbygg samtidig får gjester (som ankommer med bil). Gjester kommer gjerne fordelt over tid, slik at gjesteplassene går på 'rotering'.
- I senterområde og bybebyggelse legges det opp til bebyggelse i 3-4 etasjer, samt at forretningsvirksomhet (med egne krav til parkering) legges til første etasje. Idet mye av gjesteparkering skjer utenom kontortid, så vil mye 'ledig' p-areal til forretningsvirksomhet også kunne brukes av gjester.

Erfaringer fra 3 nye leilighetsbygg i Mjøndalen sentrum (*Torget Vest, Torggården og Herman-kvartalet*) tilsier at ca. 1 biloppstillingsplass pr boenhet med 'litt' felles gjesteparkering er nok til å dekke behovet til både beboere og gjester. I dag har alle disse tre byggene en betydelig overkapasitet av p-areal

** *Kostnader på bygging av p-kjellere*

I sentrumsplanen er det fremmet krav om at p-areal i senterområde og bybebyggelse skal løses i form av p-kjeller.

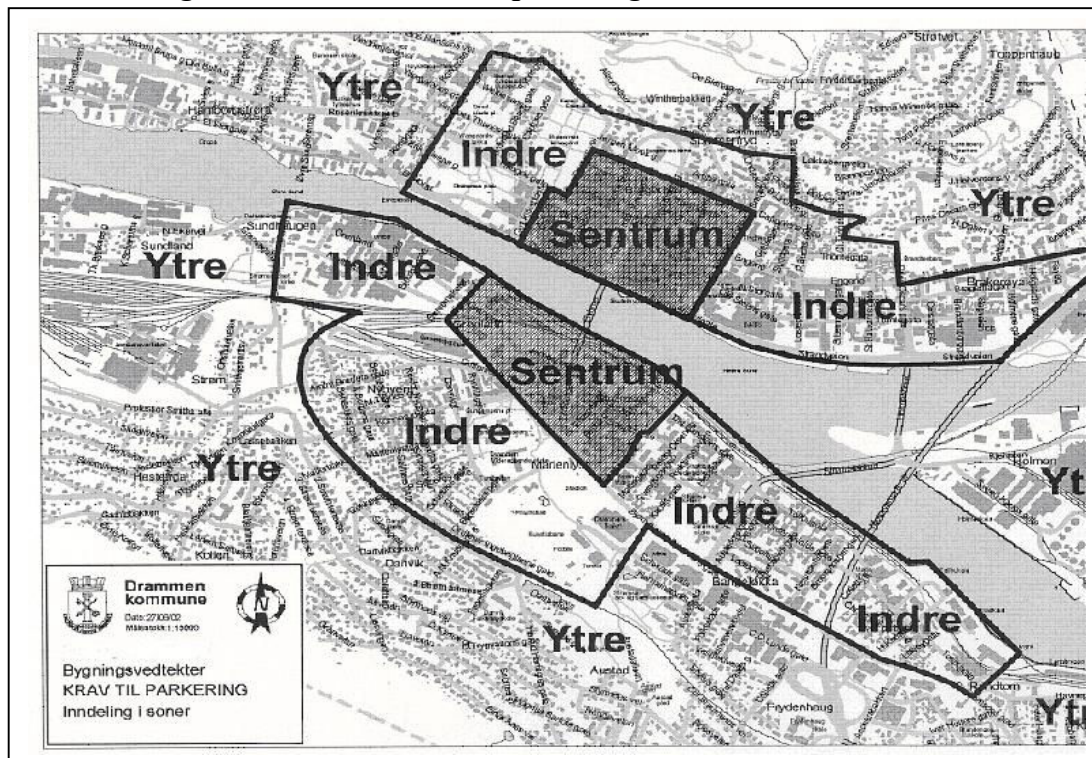
Totalkostnaden for en biloppstillingsplass i p-kjeller er erfaringsvis ca. 75.000 til 100.000 kr (avhengig av forholdene). Krav til sikring mot flom vil kunne gjøre at prisene heller mer mot den øverste prisen. Et flatt krav om 2,0 plasser pr boenhet (uansett størrelse) vil kunne fordyre leiligheter med inntil 200.000 kr. For mindre leiligheter (studenterboliger, ungdomsboliger etc) så vil dette øke totalkostnaden vesentlig.



C) Metodikk for oppbygging av forslag til nytt p-krav

'Mal' for kravene er basert på sammenlikning med andre kommuner. En kommune som har en grundig utarbeidet parkeringsstrategi, samt ligger i Nedre Eikers nærområde er Drammen. Drammen kommune vedtok sin parkeringsstrategi (som gjelder for hele kommunen) i 2000. I Drammen er krav basert på mange av prinsippene ovenfor, samt at de er inndelt etter både arealbrukskategori og soner. Forslag til parkeringskrav i Sentrumsplanen er bygget mye over samme lest.

Soneinndeling i Drammen kommunes parkeringskrav



Kravene i Nedre Eikers sentrumsplan gjelder kun for sentrum og kan best sammenliknes med Drammens krav for områdene 'Sentrum' og 'Indre sone' i Drammen.. For øvrige deler av Nedre Eiker gjelder andre krav og kan best sammenliknes med 'Ytre sone' i Drammen.

E) Sentrumsplanens forslag til parkeringskrav for boliger

Erfaringsvis er det parkeringskrav for boliger i sentrum som kan bli et 'stridens eple' i diskusjoner omkring fortetting, bærekraftig utvikling m.m. I tabellen nedenfor vises forslag til nye parkeringskrav til boliger i sentrum.

Sentrumsplan

Boligtype	Oppstillingsplasser			Enhet for p-krav	
	Sykkel	Bil			
	Alle områder	Senterområde og Bybebyggelse	Boligområde		
		Bosatt	Gjesteparkering		
Omsorg	1,0	0,8	0,2	1,0	Pr. leilighet
1-2 rom	1,0	0,8	0,2	1,0	<55m ²
3 rom	2,0	1,0	0,2	1,5	55m ² til 100m ²
4+ rom	3,0	1,5	0,2	2,0	>100m ²



Disse kravene tar utgangspunkt i parkeringskrav i:

- Parkeringsnorm for Nedre Eiker (vedtatt av Planutvalget 10.05.2000)
- Nylig vedtatte reguleringsplaner i sentrum
- Andre kommuner

Disse er listet opp i tabellene nedenfor.

Parkeringsnorm for Nedre Eiker

	Sentrum*	Tettbebyggelse	Eneboliger / Spredt bebyggelse
Omsorg	0,75	1,0	1,0
1-2 rom	1,0	1,5 / 2,0**	2,0
3 rom	1,0		2,0
4+ rom	1,5		2,0

* krav om 0,25 plasser pr boenhet til gjesteparkering kan vurderes sålenge grøntområder skånes

** Krav om 2,0 plasser pr boenhet kan reduseres til 1,5 hvis det er :

- et betydelig innslag av mindre leiligheter (2-3 roms)
- parkering løses i fellesanlegg (med rom for fleksibel utnyttelse)
- gang- og sykkelavstand til tjenestefunksjoner
- god kollektivdekning

Reguleringsplaner i sentrum: Kalkovntomta (til 2. gangsbehandling 2006)

Arealkategori	Oppstillingsplasser	
	Sykkel	Bil
Bolig inntil 3 rom (inntil 100m ²)	-	1,0
Bolig 4 rom eller flere (over 100m ²)	-	1,5

Reguleringsplaner i sentrum: Maskinstasjonstomta (2000)

Arealkategori	Oppstillingsplasser		
	Sykkel	Bil	Gjesteparkering
Bolig inntil 3 rom	-	1,0	0,2
Bolig 4 rom eller flere	-	1,5	0,2

Øvre Eiker

Indre sone		Ytre sone	
1-2 rom	1,2		
3 rom	1,3	Leilighet	2,0
4+ rom	1,4	Enebolig	3,0

Røyken

Boligtype	P-krav
Enebolig	3,0
Bolig over 60m ²	2,0
Bolig under 60m ²	1,5
Hybel	1,0

Drammen

	Sykkel	Sentrum	Indre sone	Ytre sone
1-2 rom	1,0	1,0	1,0	1,5
3 rom	2,0	1,0	1,0	2,0
4+ rom	3,0	1,0	2,0	3,0

Alta (eksempel fra distriktsskommune)

Boligtype	P-krav
Enebolig	3,0
Bolig over 60m ² BRA	2,0
Bolig under 60m ² BRA	1,0
Hybel	0,5

Dvs. et differensiert p-krav er blitt tilnærmet en 'norm' i norske kommuner, både på det sentrale østlandet så vel som i distriktene.



Sentrumsplanens forslag til parkeringskrav for øvrig bebyggelse

I tabellen nedenfor vises sentrumsplanens forslag til parkeringskrav for øvrig bebyggelse. Denne er også bygget opp etter samme mal som i Drammen (som vist i tabellen nedenfor).

Arealkategori	Oppstillingsplasser		Enhet for p-krav
	Sykkel	Bil	
Erverv : Kontor	4,0*	1,5	pr. 100m ² bruksareal
Erverv: Forretning: <i>Detaljvarehandel</i>	4,0*	1,5*	pr. 100m ² bruksareal
Erverv: Forretning: <i>Kjøpesenter (bruksareal > 1000m²)</i>	4,0*	1,0*	pr. 100m ² bruksareal
Erverv: Industri	2,0	0,8	pr. 100m ² bruksareal
Erverv: Lager	1,0	0,5	pr. 100m ² bruksareal
Offentlige bygninger	4,0	1,5	pr. 100m ² bruksareal
Allmennyttige formål	4,0	1,5	pr. 100m ² bruksareal
Herberger	2,0	1,0	pr. 100m ² bruksareal
Beverting (serveringsareal <100m ²)	4,0	0	pr. 100m ² bruksareal
Beverting (serveringsareal ≥100m ²)	4,0*	1,5*	pr. 100m ² bruksareal

* Dette kravet kan reduseres gjennom vedtak i kommunen. Utbygger må dokumentere evt. redusert behov.

Drammen

	Sykkel (plasser pr. 100 m ²)	Bil (plasser pr. 100 m ²)		
	Alle soner	Sentrum	Indre sone	Ytre sone
Kontor	4	0	1,5	2,0
Forretning	4	0	1,5	2,0
Industri	4	0	0,75	1,0
Offentlige bygninger	4	0	1,5	2,0
Allmennyttige formål	4	0	1,5	2,0
Herberger	Utbygger må dokumentere behov	0	0,75	1,0
Bevertings < 75 m ²	4	0	0	0
Beverting > 75 m ²	4	0	1,5	2,0

Reguleringsplaner i sentrum: Kalkovntomta

Arealkategori	Oppstillingsplasser		Enhet for p-krav
	Sykkel	Bil	
Erverv : Kontor	-	1,0	pr. 100m ² bruksareal
Erverv: Forretning: <i>Detaljvarehandel</i>	-	0,5	pr. 100m ² bruksareal

Reguleringsplaner i sentrum: Krokstad Cellulose

Arealkategori	Oppstillingsplasser		Enhet for p-krav
	Sykkel	Bil	
Erverv : Forretning, Kontor	Areal avsettes	1,0	pr. 40m ² bruksareal