

Parkeringsanalyse
Sverresgate 33

2020

Innhold

1. Bakgrunn for analyse
2. Grunnlag for parkeringsregnskap
3. Parkeringsregnskap med dagens krav
4. Dagen kapasitet
5. Geotekniske forutsetninger
6. Normtall for parkering- ny bebyggelse
7. Samtidighet parkeringsbehov
8. Parkeringsregnskap
9. Trafikkavvikling
10. Konklusjon

01 Bakgrunn for analysen

Bakgrunn

Eksisterende bebyggelse for Sverres gate 33 består av gamle industribygg som i dag benyttes til bilforhandler, treningsstudio og bilvask. Området har også parkeringsareal som benyttes til offentlig parkering, og parkering for Scandic Rock City, besøkende og til Namsos Storsenter.

Hensikten med reguleringsarbeid for Sverresgate 33 er å legge til rette for et nytt og moderne bygg, med næringsvirksomhet (kontor og forretning) og boligbebyggelse i Namsos sentrum.

Eksisterende reguleringsplan for tomte er i dag «Delendring, reguleringsplan for Vestre Havn, vedtatt i 2009».

Ny utbygging av blokkbebyggelse på Sverres gate 33 med næring og boligformål vil få konsekvenser for parkeringsområdet slik det er i dag. Parkeringsplasser, kapasitet og behov for Namsos Storsenter, Scandic Rock City, Rock City må derfor sees nærmere på.

Etter oppstartsmøte 09.06.20 med Namsos kommune, ble det bedt om at det utføres en parkeringsanalyse som vedlegg til planforslaget for å få klarhet i parkeringssituasjonen for området.

Dette er en parkeringsanalyse som gjør rede for grunnlag for parkeringsregnskap, dagens krav til parkering, kapasitet på området, geoteknisk undersøkelse av grunnforhold, mulige alternativ for parkering og forslag til løsning.

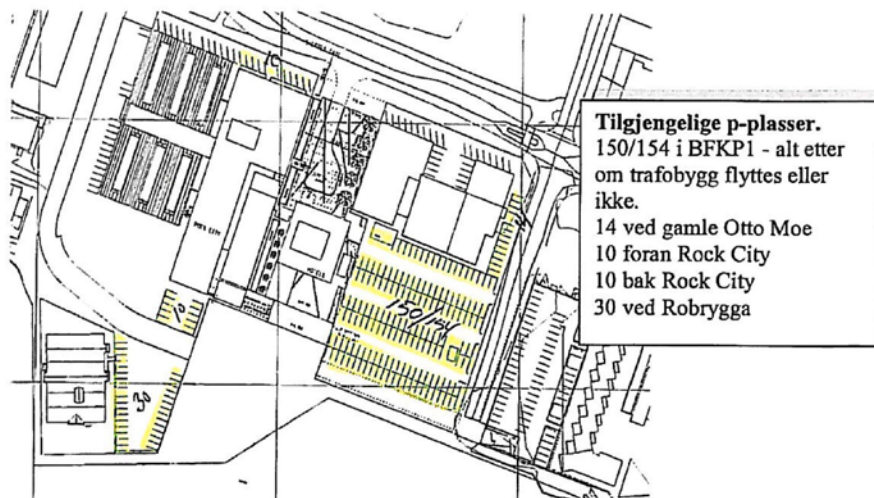


Bilde av parkeringsplass (01.07.20)

Utført av: Arcon Prosjekt AS

02 Grunnlag parkeringsregnskap

«Melding om vedtak» Totrinns søknadsbehandling for Sverresgate 35 (dat. 10.03.2010) viser til situasjonskart som ligger til grunn for kommunens beregning av parkeringsbehov. I dette regnskapet er det avsatt 214 plasser for området. (Med utgangspunkt i 150 plasser i reguleringsplan for område BFKP1/planområdet).



BFKP1, Situasjonskart over kommunens p-plass regnskap i 2010

Vedtekten viser også til tabellen med administrasjonens oppfatning av parkeringssituasjonen i forbindelse med nytt hotell og Rock City:

Krav til parkeringsplasser hotellet/Rock City:

Scandic Hotell	Rock City	Næringsareal	Kurs/konferanse
29 til gjester	42 til kino	14 plasser	30
6 til ansatte	15 til kulturskolen		
Totalt: 136 parkeringsplasser			

Totalt er det avsatt ca. 136 parkeringsplasser til hotellet og Rock City. Det er i tillegg tatt inn i beregningene en underdekning på 30 plasser i forbindelse med utbygging av Namsos Storsenter.

Parkeringsregnskapet som er grunnlag for Sverresgate 35 er derfor følgende:

Plasser avsatt hotellet, kulturskolen og Rock City 136 plasser

Underdekning Namsos Storsenter 30 plasser

Totalt 166 plasser

På grunnlag av dette regnskapet, ble det i 2017 tinglyst 92 parkeringsplasser til eiendommen (Gnr./Bnr. 65/1308) Sverresgate 33. Dette skulle sikre nok parkeringsplasser til hotellet og Namsos Storsenter, med en eventuell utbygging på tomte.

Dagens parkeringsvedtekt for Namsos kommune

I dag er parkeringskravet i henhold til gjeldende vedtekt for parkering (vedtatt i 1998). For en ny utbygging på planområdet med kontor- og forretningsbebyggelse og boligformål vil dagens parkeringskravet se slik:

- Kontor- og forretningsbebyggelse skal ha oppstillingsplass på egen tomt eller på fellesareal for minst 1 bil pr. 50m² bruksareal (BRA).
- Lagerbygg skal ha 1 plass pr. 200m² bruksareal (BRA).
- Boligenhet på over 60m² brutto gulvareal skal ha parkeringsplass på egen tomt for 2 biler – alternativt på fellesareal for 1.5 bilder.

03 Parkeringsregnskap med dagens krav

Dagens parkeringskrav

Med dagens parkeringsregnskapet som er grunnlag for Sverresgate 35 med totalt 166 parkeringsplasser, og for planlagt bebyggelse for Sverresgate 33 blir grunnlaget slik:

Hvor	Antall plasser	Område
Namsos storsenter	30	Storsenteret
Scandic Hotell	29	Hotellet
	6	Ansatte
Rock City	42	Kino
	30	Kurs/konf/konsert
	15	Kulturskole
	14	Næringsarealer (Rock City)

Nytt bygg Sverresgate 33

	50	Bolig (25 stk -2 p-plasser per boenhet over 60m2)
	72	Næring (3800m2)

Totalt **287**

Det vil si at planlagt bebyggelse for Sverresgate 33 består av:

- 25 leiligheter (over 60m2 hver) som krever 2 p-plasser pr. boenhet
- 3800m2 næringsareal som krever 72 parkeringsplasser. (Det er justert for andel lager hos dagligvarebutikk- 1 plass pr. 200m2).

Med dette regnskapet til grunn, er det nødvendig å se på hvor mange plasser området har kapasitet til, og alternativer for å løse parkeringssituasjonen.



04 Dagens kapasitet

Dagens parkeringsplasser

Kartene nedenfor viser det *faktiske* antall parkeringsplasser det er kapasitet til i dag. Kart 1 viser området markert rødt har kapasitet til totalt 146 biloppstillinger. Eksisterende bygninger på Sverresgate 33 er stiplet inn på kartet.

For å tilfredsstille dagens krav med biloppstilling på bakkeplan, mangler det plass til 148 parkeringsplasser.



Kart 1: Området i rødt viser plasser til 146 biloppstillinger

Kart 2: Dersom man regner med områder fra situasjonskart (side 4) for BFK1, vil områder i grønt kunne legge til 50 plasser ekstra.



Kart 3: «Borggården» i oransje (25 plasser) kan ifølge kommunen trekkes inn i regnskapet.

Total antall plasser med dagens krav	287 plasser
Kart 1 (rødt område)	-146 plasser
Kart 2 (grønt område)	-50 plasser
Kart 3 (oransje område)	-25 plasser
Totalt (gjenstående p-plasser)	66 plasser

05 Geotekniske forutsetninger

Med utfordringene som ligger til grunn for å nå dagens krav til parkeringsplasser, er det behov for å se på alternative løsninger.

I prosjekteringsprosessen er det drøftet ulike parkeringsalternativer utover parkering på bakkeplan. Alle disse løsningene har man gått bort fra av ulike årsaker. Det er i hovedsak grunnforholdene i området som har vanskeliggjort alternativene.

Geoteknisk rapport utarbeidet av Multiconsult(10215031-RIG-RAP-002) av 4.6.2020 ligger til grunn for våre vurderinger. Stabilitetsforholdene for tiltaket med hensyn til skredfare mot sjøen er da vurdert.

Iht byggt teknisk forskrift §7-3 skal «Byggverk hvor konsekvensen av skred, herunder sekundærvirkninger av skred, er særlig stor, skal ikke plasseres i skredfarlig område»

Geoteknikkens vurderinger konkluderer med en skredkritisk linje. Denne følger planlagte byggverk, gitt nødvendige stabiliserende tiltak.

Andre årsaker til at løsningene ikke har viste seg å være hensiktsmessig, er negativ påvirkning på ønskede etasjetall, estetisk uakseptabel eller uforutsigelige kostnadsmessig.

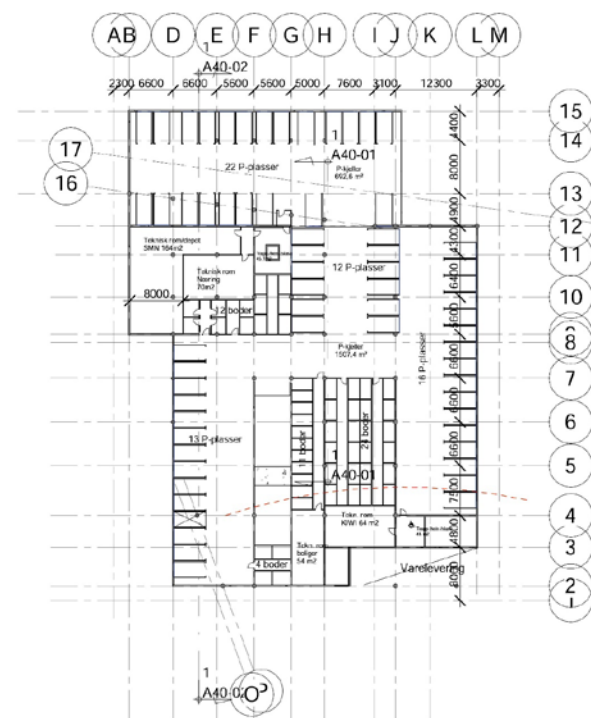
Alternativ 1: Parkeringskjeller (63 plasser)

Ikke anbefalt geoteknisk pga. usikre grunnforhold. Svært krevende gjennomføring med tilhørende stor risiko.

Alternativet med parkeringskjeller er vurdert i tidligere fase av prosjektet. Denne løsningen vil, dersom det skal være et positivt tilskudd til oppstillingsplasser, ha et omfang som går godt utover det øvrige av byggets ytterlinjer.

Løsningen er frarådet, da den innebærer et omfang mot og i skredutsatt sone.

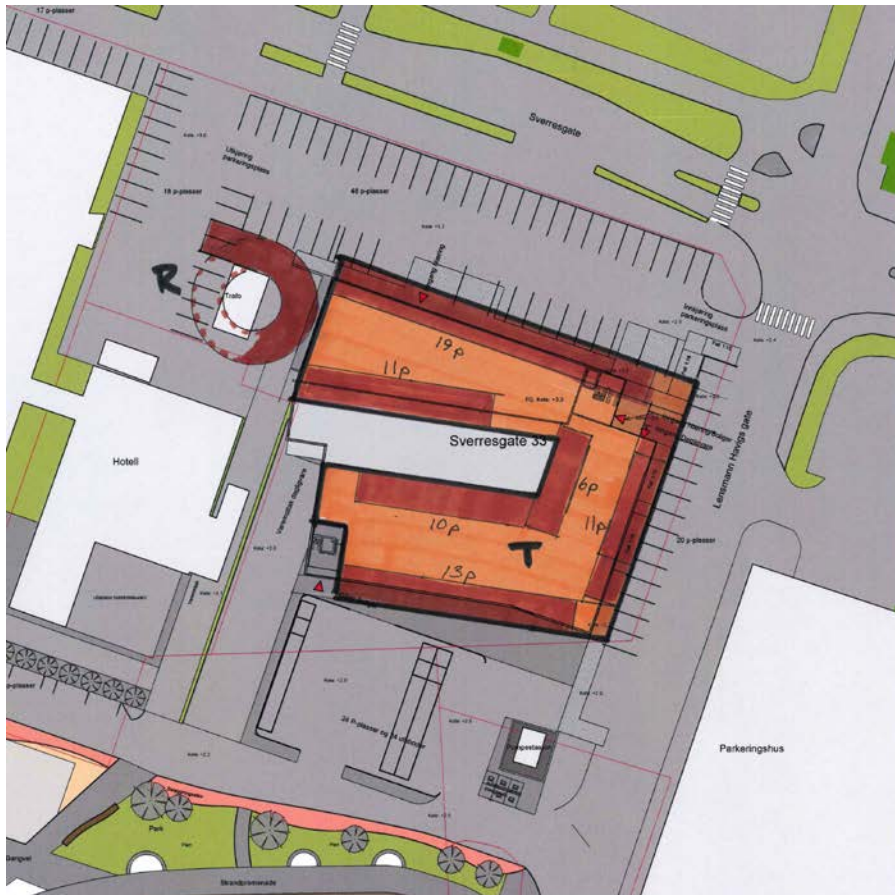
I tillegg vil risiko for en tilhørende omfangsrik parkeringskjeller i utsatt område for flom, skred og vanninntrenging under oppføring, være uakseptabel.



05 Geotekniske forutsetninger

Alternativ 2: Parkering på tak (maks 70 plasser)

Krever egen etasje over bakkeplan, dvs. påvirker ønskede antall etasjer negativt.
Estetisk uforsvarlig med lang oppkjøringsrampe. Fundamentert på skredssikker sone.



SKISSE TIL PARKERING
PÅ TAK OVER 4. ETG

- OPPKJØRINGSRONDELL (R)
- PARKERING TAK (T)
Maks 70 p

2 p-plasser utgår på
bakkeplan

Parkering på tak forutsettes
uten boliger på 5. og 6.
plan.
Med tekniske rom på tak
utgår ca 10 p-plasser

A11-11
Søknad

Rondell

Høydedif. ca 16 m
Lengde (1:8) ≈ 128 m
Bredde (enveis) 4,5 m
Areal $\sim 580 \text{ m}^2$

Tak (plan 5)

Areal $\sim 1850 \text{ m}^2$

05 Geotekniske forutsetninger

Alternativ 3: Parkering på carport-tak

Ikke anbefalt geoteknisk pga. usikre grunnforhold. Oppkjøringsrampe relativt arealkrevende (mange p-plasser beslaglegges på bakkeplan).

Parkering på tak av carport ble vurdert som en aktuell løsning, da man slik kunne oppnå noen flere oppstillingsplasser.

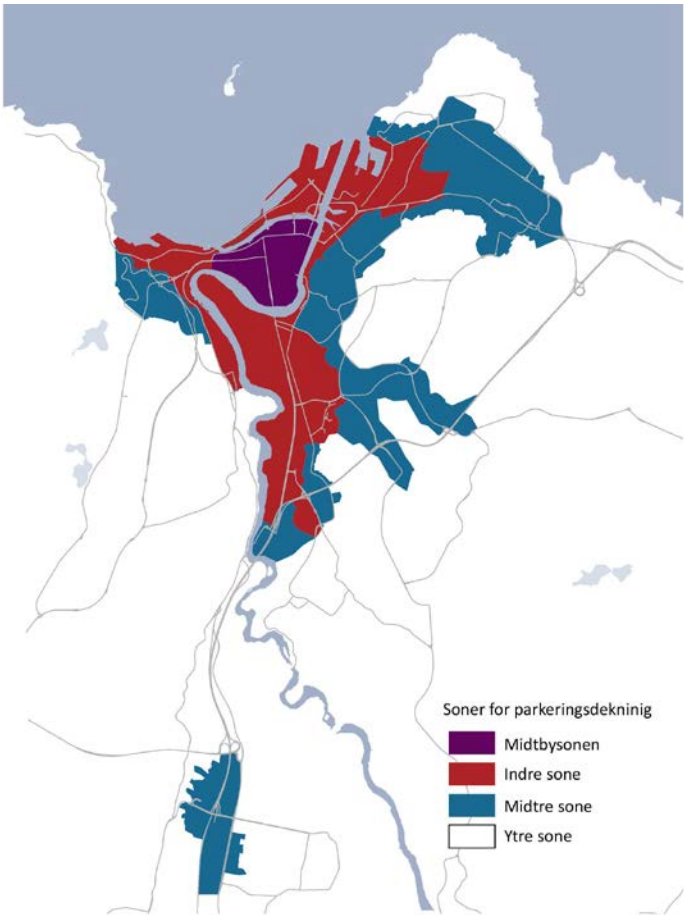
Denne løsningen måtte man derimot se bort fra etter klar anbefaling fra geoteknikker. En slik løsning vil ha som konsekvens at det stilles samme sikkerhetskrav for stabiliteten av parkeringsbygget, som for nybygget for øvrig. Dette er ikke gjennomførbart i praksis utenfor skredsikker sone.



06 Normtall for parkering- ny bebyggelse

Namsos kommune har en bykjerne med begrenset areal for fremtidig utbygging til parkeringsformål uten at det får konsekvenser for det offentlige byrom og «småby» bebyggelsen byen i dag har.

Da grunnforholdene på området begrenser parkeringsmulighetene, er det viktig å sørge for at parkeringsplasser på bakkeplan ikke tar opp store areal.



Figur 1. Soner for parkeringsdekning.

Krav til parkering- veileder

Trondheim kommune har i kommuneplanens arealdel for 2012-2024 sett på soner for parkeringsdekning fra midtbysonen til ytre sone. I denne sammenligningen er Namsos sentrum sammenstilt til «ytre sone» i areal og tetthet.

Trondheim kommunens veileder for parkering er lagt til grunn for analyse av parkeringsbehov mot gjeldende vedtekt for parkering for kontor- og forretningsbebyggelse (1998) i Namsos. Ytre/midtre sone er benyttet som sammenligningsgrunnlag.

Krav til antall parkeringsplasser for bil

Arealkategori	Grunnlag pr. parkeringsplass	Midtbyen	Indre sone	Midtre sone	Ytre sone
Bolig	70 m2 BRA el. boenhet		Min 0,5	Min 0,8	Min 1,2
Kontor	100 m2 BRA	Maks 0,25	Maks 0,5	Min - Maks 0,5 - 1	Min - Maks 1 - 2
Forretning og service	100 m2 BRA	Maks 1	Maks 1,25	Min - Maks 1 - 1,5	Min - Maks 1,5 - 4

Dersom det ikke er tilstrekkelig areal til å oppfylle kravene til både uterom og parkering, skal uterom prioriteres foran parkering.

Boligparkering bør samles og plasseres ved inngang til felt. Atkomst til boliger skal være mest mulig bilfri, utenom nyttetransport.

Krav til antall parkeringsplasser for sykkel

Arealkategori	Grunnlag pr. parkeringsplass	Midtbyen	Indre sone	Midtre sone	Ytre sone
Bolig	70 m2 BRA el. boligenhet	Min 2	Min 2	Min 2	Min 2
Kontor	100 m2 BRA	Min 2	Min 2	Min 1,75	Min 1,5
Forretning og service	100 m2 BRA	Min 2	Min 2	Min 1,5	Min 1

07 Samtidighet parkeringsbehov

Kartet viser samtidige plasser som er tilgjengelig på bakkeplan med nytt bygg på Sverresgate 33.

Totalt antall parkeringsplasser på området er 193 plasser. Behovet for parkeringsplasser vil variere fra dag/kveld, hverdager/helg og arrangementer som ikke skjer daglig.

I grunnlaget for parkeringsanalysen, var kravet på avsatte parkeringsplasser for Sverresgate 35 beregnet til 136 parkeringsplasser for Scandic Rock City, kulturskolen og Rock City.

Etter oppstartsmøte og dialog med Namsos kommune angående parkering, ble det bestemt at 15 p-plasser til kulturskolen utgår fra regnskapet fra de 136 plasser som ligger til grunn.

Hverdager (8-16)		Hverdager (16-22)		Helger og arrangementer (ikke daglig)	
Namsos Storsenter	30	Namsos kino	42	Kurs og konferanse	30
Scandic Rock City	34	Namsos Storsenter	30	Scandic Rock City	34
Robrygga Helseenter	30	Scandic Rock City	34	Namsos kino	42
Rock City (etter avtale)				Rock City (etter avtale)	
Behov	94		106		106

Parkeringsbehov for ulike tidspunkt

Kurs og konferansearrangement blir i hovedsak benyttet av hotellets gjester. Dette er arrangement som ikke blir benyttet daglig/ukentlig, men heller sesongbasert.

1. Scandic Rock City hotellet har gjester som i hovedsak benytter parkeringsplass på kveldstid etter kl 16.00. Det samme gjelder for Namsos kino.
2. Område A «Borggården» foran Scandic Rock City og foran kinoen benyttes i dag til parkering, og har kapasitet til 35 plasser.
3. Namsos kino benyttes kun på ettermiddag/kveld.



Kart viser kapasitet for bakkeplan biloppstilling for samtidig parkering.

08 Parkeringsregnskap

Grunnlag med dagens krav

Hvor	Antall plasser	Område
Namsos storsenter	30	Storsenteret
Scandic Hotell	29	Hotellet
	6	Ansatte
Rock City	42	Kino
	30	Kurs/konf/konsert
	15	Kulturskole
	14	Næringsarealer (Rock City)

Nytt bygg Sverresgate 33

	50	Bolig (25 stk -2 p-plasser per boenhet over 60m2)
	72	Næring (3800m2)

Totalt 287

Etter oppstartsmøte og dialog med Namsos kommune angående parkering, ble det bestemt at 15 p-plasser tilhørende kulturskolen utgår fra regnskapet fra de 166 plasser som ligger til grunn, før man tar med ny utbygging på Sverresgate 33.

Parkeringsregnskap (grunnlag fra vedtekt 1998)

Total antall plasser med dagens krav	287 plasser
Kulturskolen	- 15 plasser
Kart over kapasitet- bakkeplan parkering(side 11)	-193 plasser
Totalt (gjenstående p-plasser)	88 plasser

Normtall Trondheim kommune (2012)

Basert på normtall fra Trondheim kommunens «krav til parkering» veileder for 2012-2024, er de midtre/ytre soner lik i sammenligning med Namsos sentrum.

Grunnlag for (midtre og ytre sone) pr. parkeringsplass er:

- Bolig 0,8-1,2 plasser (70m2 el. boenhet)
- Kontor Min. 0,5- 2 maks (100m2 BRA)
- Forretning og service Min. 1- 4 maks (100m2 BRA)

Krav til antall parkeringsplasser for bil

Arealkategori	Grunnlag pr. parkeringsplass	Midtbyen	Indre sone	Midtre sone	Ytre sone
Bolig	70 m2 BRA el. boenhet		Min 0,5	Min 0,8	Min 1,2
Kontor	100 m2 BRA	Maks 0,25	Maks 0,5	Min - Maks 0,5 - 1	Min - Maks 1 - 2
Forretning og service	100 m2 BRA	Maks 1	Maks 1,25	Min - Maks 1 - 1,5	Min - Maks 1,5 - 4

Med de parkeringsutfordringene som ligger til grunn for planområdet og gjeldende parkeringsvedtekter for Namsos kommune, bør kravet til parkering vurderes etter normtall for Trondheim kommunes «krav til parkering».

Med tanke på den sentrale beliggenheten til planområdet, bør parkeringsplasser reduseres. Det er ikke tilstrekkelig areal til å oppfylle kravene til parkering, slik de er i dag. Det bør prioriteres offentlig uterom, sykkelparkering og kollektivtransport foran parkering. Følgende krav til parkering bør derfor legges til grunn:

- Bolig** 1 plass bilparkering
1 plass sykkelparkering pr. boenhet
- Kontor/forretning** 1 plass per 100m2 bruksareal (BRA)

08 Parkeringsregnskap



Regnskap med normtall fra Trondheim kommune (2012)

Regnskap for planområdet, med utgangspunkt i redusert krav til parkering og normtall fra Trondheim kommune blir da som følgende:

Hvor	Antall plasser	Område
Namsos storsenter	30	Storsenteret
Scandic Hotell	29	Hotellet
	6	Ansatte
Rock City	42	Kino
	30	Kurs/konf/konsert
	14	Næringsarealer (Rock City)

Nytt bygg Sverresgate 33

	25	Bolig (25 stk -1 p-plasser per boenhet)
	38	Næring (3800m2)

Totalt **214**

Nytt parkeringsregnskap

Med normtall og Trondheims krav til parkering er regnskapet for planområdet og Sverresgate 35 slik:

Total antall plasser (Sverresgate 33/35) 214 plasser

Kart over kapasitet- bakkeplan parkering(side 11) -193 plasser

Totalt (gjenstående p-plasser) **21 plasser**

Dette vil i følge det nye regnskapet og parkeringsanalyse bety at det gjenstår 21 parkeringsplasser for å tilfredsstille kapasiteten bakkeplan parkering på området.

09 Trafikkavvikling



Bilde av dagens parkeringssituasjon (01.07.20)

Nye Sverresgate 33 med bolig, kontor og forretning vil få økt trafikk til området. Det bør være trygt og enkelt å bevege seg til fots og med sykkel gjennom sentrum. Biltrafikk må derfor reguleres på best mulig måte.

For å minimere risiko for uhell og trafikkulykker, må det gjøres tiltak for biltrafikken på området. Fra Risiko- og Sårbarhetsanalysen (ROS-analyse) for prosjektet ble det vurdert at følgende tiltak skal være gjeldene for område:

Lensmann Havigs gate:

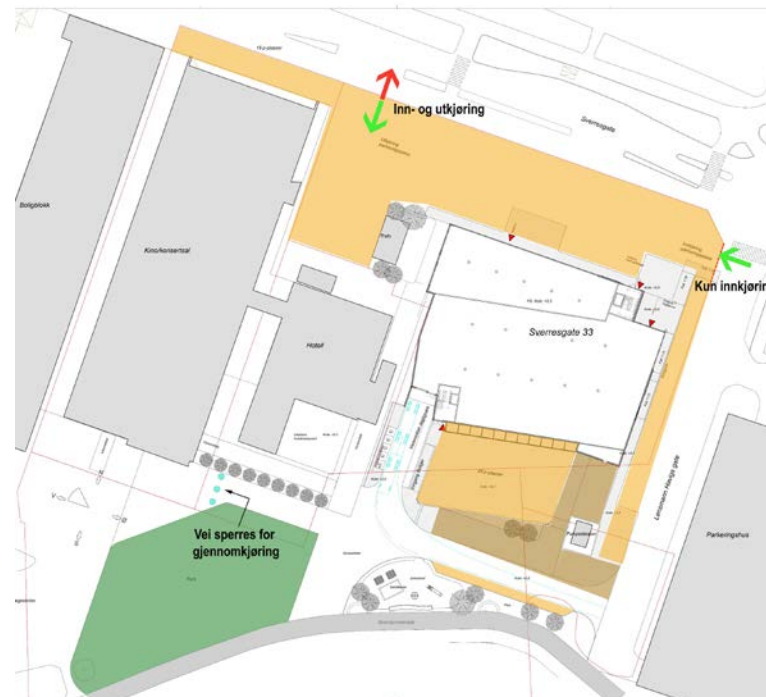
- Blir behold som innkjøring til Namsos Storsenter
- Blir vei til planområdet for bolig, varelevering, søppeltømming og til parkeringsplasser
- Beholdes for varelevering til Scandic Rock City
- Blir kun innkjøring til Sverresgate 33 for næringsareal

Sverresgate 33/35:

- Beholdes som eksisterende avkjøring til Scandic Rock City, Rock City og kino slik den er i dag
- Blir utkjøring fra Sverresgate 33 sine næringsareal

Canninggata og Lensmann Havigs gate:

- Det vil ikke lenger være mulig med gjennomkjøring for biltrafikk
- Området får fysisk veisperring for biltrafikk
- Området vil være tilgjengelig for fotgjengere og syklist og evt. utrykningskjøretøy



10 Konklusjon

Området ligger i Namsos sentrum, med blant annet matbutikker, spisesteder, kjøpesenter, kultur- og underholdning og legesenter innenfor 200m gåavstand.

I slike områder med god tilgjengelighet for fotgjengere, syklistar og med tilstrekkelig kollektivtilbud, bør mulighetene for biltrafikkøkning i sentrum reduseres.

I stedet for å avsette ytterlige parkeringsareal, bør det legges til rette for sykkelparkering i sentrumsområdet.



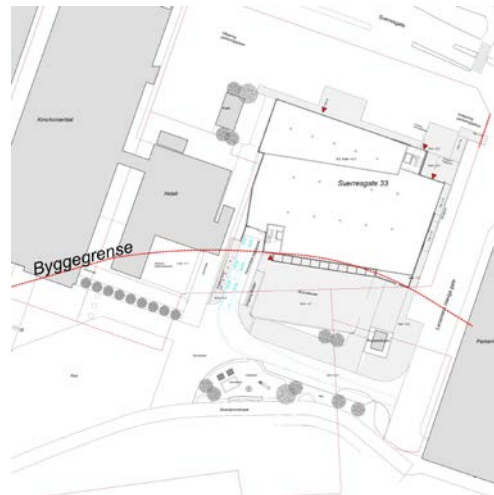
Med nytt parkeringsregnskap lagt til grunn for parkeringsanalysen er det vurdert kapasiteten og antall plasser det faktisk er plass til på området.

Videre er det angitt behovet for samtidighetsplasser basert på området. Dette inkluderer 30 plasser i underdekning til Storsenteret, parkering for Scandic Rock City, Namsos Kino og Rock City med kurs/konferanse og næringsarealer. Behovet for disse parkeringsplasser vil variere fra dag/kveld, hverdager/helg og arrangementer som ikke skjer daglig.

Den viktigste delen av regnskapet er vurdert ut i fra grunnforholdene på området. I henhold til byggt teknisk forskrift §7-3 skal «Byggverk hvor konsekvensen av skred, herunder sekundærvirkninger av skred, er særlig stor, skal ikke plasseres i skredfarlig område». Geoteknikkers vurderinger konkluderer med en skredkritisk linje. Denne følger planlagte byggverk, gitt nødvendige stabiliserende tiltak.

Det lar seg ikke gjøre med parkeringskjeller eller takparkering uten for store konsekvenser, så planen er begrenset til parkering på bakkeplan.

Denne parkeringsanalysen viser av utbygging på Sverresgate 33 ikke har tilstrekkelig parkeringsareal for å oppnå dagens krav til parkering.



Parkeringsvedtektene bør vurderes mot den *faktiske* kapasiteten som ligger til grunn på området.

Konsekvensene av dagens parkeringsvedtekter går på bekostning av det framtidige potensiale for offentlige byrom for Namsos sentrum. Strandpromenaden, grøntareal, leke- og oppholdsareal og trygg ferdsel for fotgjengere og syklende bør prioriteres over bilparkering.

«Dersom det ikke er tilstrekkelig areal til å oppfylle kravene til både uterom og parkering, skal uterom prioriteres foran parkering» (Trondheim kommunes kommuneplanens arealdel for 2012-2024).