

## DETALJREGULERING KJØITA 6 - tilleggnotat parkeringsdekning

Innsendt planforslag for Kjøita 6 har lagt til grunn en parkeringsdekning på 0,9 parkeringsplass pr. 100 m<sup>2</sup> BRA (ihht krav i gjeldende kommuneplan). Administrasjonen har i tilbakemelding til planforslaget bedt om at det gjøres en vurdering på å redusere parkeringsdekningen ytterligere. Administrasjonen ber om at det vurderes maks parkeringsdekning på mellom 0,3 og 0,5 parkeringsplass pr. 100 m<sup>2</sup> BRA.

Vi har gått gjennom kommunens tilbakemelding og vurdert hvorvidt parkeringsdekningen for planområde kan reduseres. Det er kommet frem til at en ytterligere reduksjon av p-dekning innenfor planområdet ikke er forenelig med vårt prosjekt. Prosjektet opprettholder sitt forslag til på 0,9 parkeringsplass pr. 100 m<sup>2</sup> BRA.

Vedlagt ligger begrunnelse for valg av parkeringsdekning. Vi håper kommunen vil vektlegge begrunnelsen i videre behandling av planen.

### **Vurdering av bilparkering på maks 0,3 bil /0,5 pr 100 m<sup>2</sup> BRA:**

Kommunens nye forslag til parkeringsdekning er mye å ta innover seg ift. gjeldende krav i kommuneplanen. Muligheten for en maks parkering på 0,3 /0,5 bil pr. 100 m<sup>2</sup> BRA er drøftet og vi ser at det ikke er formålstjenlig for prosjektet med en så lav parkeringsdekning i dette området.

Dette parkeringskravet vil skape stor usikkerhet ift gjennomførbarheten i prosjektet mtp mulige leietakere og konkurransen i markedet. Det vises bl.a. til sammenlignbare prosjekter i byen:

- *Kvartal 1, 2021* (maks 1. biloppstillingsplass pr. 100 m<sup>2</sup> BRA forretning/kontor/tjenesteyting).
- *Kvartal 7, 2020/22* (maks 1. biloppstillingsplass pr. 100 m<sup>2</sup> BRA forretning/kontor/bevertning/tjenesteyting).
- *Silokaia, 2015* (maks 1. biloppstillingsplass pr. 100 m<sup>2</sup> BRA forretning/kontor/tjenesteyting).
- *Kvartal 8, 2018* (maks 1 biloppstillingsplass pr 100 m<sup>2</sup> BRA forretning/kontor/tjenesteyting). Dette er også prosjekter som har bedre kollektivdekning enn Kjøita.

Det er også gjort ytterligere vurdering på muligheten for å redusere parkeringsdekningen noe ned fra 0,9 p-plass pr 100 m<sup>2</sup> BRA, men det er ikke aktuelt. Forslag om p-dekning på 0,9 p-plass pr 100 m<sup>2</sup> BRA er derfor beholdt slik den opprinnelig ble sendt inn, og det er lagt til grunn en formulering lik lignende planer i byen, jf. listen ovenfor.

**Det er også viktig at kommunen tar med seg følgende i vurdering av p-krav:**

- Det er vanskelig å forholde seg til et parkeringskrav (0,3 / 0,5 p-plass pr 100 m<sup>2</sup> BRA) som ikke er vedtatt politisk.
- Prosjektet har forholdt seg til gjeldende kommuneplan. Gjeldende parkeringskrav er på maks 1 p-plass pr. 100 m<sup>2</sup> og dette prosjektet har lagt seg lavere enn krav i gjeldende kommuneplan. Parkeringsdekning har vært et nøye diskutert tema gjennom hele prosessen og prosjektet har nådd sin minimumsgrense for parkering.
- Parkeringsdekningen på 0,9 p-plass pr 100 m<sup>2</sup> BRA gjelder for hele planområdet (nytt og eksisterendebygg) da bygningene har flere felles løsninger for både kantine, parkering, sykkelparkering etc.
- Dagens kontorbygg «Telenorbygg» har i gjeldende reguleringsplan 2 p-plass pr 100 m<sup>2</sup> BRA (dette vil med en utnyttelse på 21.800 m<sup>2</sup> tilsvare ca. 436 parkeringsplasser.
- Prosjektet legger opp til en fjerning av 65 bilparkeringsplasser på bakkeplan, som i prinsippet må flyttes andre steder (ned i ny p-kjeller).
- Planforslaget legger opp til at eksisterende kontor «Telenorbygget» reduseres fra 2,0 i dag (jf. vedtekter til bygningsloven for Kristiansand kommune) til 0,9 etter at nytt næringsbygg er på plass. Totalt blir det en relativt liten økning på kun 43 nye parkeringsplasser. Det vil si at planforslaget halverer den totale parkeringsdekningen, sett opp mot gjeldende plan.
- Bekymring fra naboer på Lund: gjennom medvirkningsprosess og møter med naboer kommer det frem at det er problemer med fremmedparkering i bolig gatene på Lund.
- Vedrørende argument om den nye Christian Quartsbrua knytter området nærmere Kvadraturen og en eventuell ny sykkelspressvei, så er det slik vi er kjent med usikkerhet knyttet til om det noen gang kommer en sykkelspressvei og eventuelt når den vil komme i fremtiden. Det blir derfor vanskelig å forholde seg til denne. Etableringen av Christian Quartsbrua har bidratt til at tilgangen til Kjøita er blitt mye bedre, spesielt for ansatte/besøkende som bor i sykkelavstand til Kjøita, men broa vil ikke ha betydning for ansatte som bor lengre unna og som er avhengig av bil eller kollektivtransport. For at prosjektet *Varden* skal være aktuelt for firmaer med regionalt nedslagsfelt må det være et visst antall parkeringsplasser.
- I diskusjon om parkeringsdekning har det vært en viktig avveining mellom miljøperspektiv (få folk til å velge miljøvennlige transportformer), forventning blant fremtidige leietakere av bygg, samt naboers bekymring. Vi mener en parkeringsdekning på 0,9 p-plass pr 100 m<sup>2</sup> BRA er en god balanse mellom disse faktorene. Det er avtalt eget møte med administrasjonen på dette punktet, men vi håper kommunen vil ta med seg disse punktene i avveining om parkeringsdekning for planområdet.

Med hilsen

**Trollvegg Arkitektstudio AS**

Datert 25.10.2022

# BASERER SEG PÅ UTNYTTELSESGRAD I GJELDENDE REGULERINGSPLAN

21 800 m<sup>2</sup>

