

Plan 2760 Områderegulering for Paradis. Oppfølging av vedtak i kommunestyrets møte 25.09.2023

Dette notatet gir en oversikt over hva flertallsvedtaket knyttet til parkeringsdekning for bil og sykkel medfører av endringer i ulike dokumenter for plan 2760. Administrasjonens kommentar viser endringene og mulige konsekvenser av endringene, og følger hvert vedtakspunkt.

Vedtaket om tekstlige justeringer i § 1 Planens hensikt, §2.7 Massehåndtering og §3.3 Bærekraftsprogram er ikke kommentert i dette notatet. Dette er justeringer som administrasjonen selv har foreslått vedtatt. Bestemmelsene oppdateres med disse justeringene.

Vedtaket fører til justert utgave av følgende dokumenter; bestemmelser, KU, planbeskrivelse og mobilitetsplan. Justert utgave foreligger i tillegg til den versjonen som var til politisk behandling.

Stavanger kommunestyre flertallsvedtak

Forslag til områderegulering for Paradis, plan 2760, med plankart datert 15.09.2022, sist revidert 15.06.2023, og reguleringsbestemmelser datert 06.10.2022, sist revidert 15.06.2023, vedtas med følgende endring:

§ 4.1.8 Areal for mobilitetsløsninger og parkering

Etablering av biloppstillingsplasser skal være etter følgende norm:

- **KBA1A privatparkering 0,25**
- **KBA1B privatparkering 0,25 n**
- **Næringsområdet 0,3 per 100m2 BRA**

Administrasjonens beskrivelse av endringer i bestemmelsene knyttet til parkeringsnorm

Under ses opprinnelig tabell til 2.gangsbehandling / sluttbehandling:

Felt	Delingsbil	Privatparkering	Gjesteparkering	HC	Tjenestebil
KBA1A	0,05 pr. boenhet	Maks 0,25 pr. boenhet	Maks 0,05 pr. boenhet	Maks 0,025 pr. boenhet	-
KBA1B	0,05 pr. boenhet	-	Maks 0,05 pr. boenhet	Maks 0,025 pr. boenhet	-
KBA2-4	Maks 0,03 pr. 100 M2 BRA	-	-	Maks 0,025 pr. 100 m2 BRA	Maks 0,05 pr. 100 m2 BRA

Under ses ny tabell. Parkeringsnormen endres i tabell både for bolig (KBA1A + B) og næring (KBA2-4).

Felt	Delingsbil	Privatparkering	Gjesteparkering	HC
KBA1A	0,05 pr. boenhet	Maks 0,25 pr. boenhet	Maks 0,05 pr. boenhet	Maks 0,025 pr. boenhet
KBA1B	0,05 pr. boenhet	Maks 0,25 pr. boenhet	Maks 0,05 pr. boenhet	Maks 0,025 pr. boenhet
KBA2-4	-	Maks 0,3 pr. 100 m ² BRA	-	-

Det legges til en setning i bestemmelse §4.1.8 som sikrer at p-normen kan løses med delingsbil-ordning med følgende ordlyd: *Privatparkering kan erstattes med parkering for delingsbil.*

Dette vil kunne gjelde både for privatparkering til bolig og til næring. Formuleringen legges til for å kunne øke andel av delingsbiler på bekostning av privatbilparkering ved behov.

Administrasjonens beskrivelse av endringer i bestemmelsene knyttet til boligparkering

- Det legges til grunn en parkeringsnorm på maks 0,25 privatbilparkering pr. boenhet i begge boligfeltene.
- P-norm for delingsbil, gjesteparkering og HC består uforandret for boligfeltene

Praksis i plansaker er at gjeste- og HC-parkering er inkludert i p-norm for bolig. I vedtaket står det at det skal sikres maks 0,25 *privatparkering* pr. boenhet. Administrasjonens tolkning av vedtaket er å sikre maks 0,25 *privat*parkering og at gjesteparkering og HC kommer i tillegg. Dette gir en samlet p-dekning for bolig på 0,375 parkeringsplasser pr. boenhet inkl. delebil. Dette er under sentrumsplanens p-norm på maks 0,5 parkeringsplass pr. Boenhet.

Administrasjonens beskrivelse av endringer i bestemmelsene knyttet til næringsparkering

- Det legges til grunn en parkeringsnorm på maks 0,3 pr. 100 m² næringsareal. Dette er i tråd med sentrumsplanens p-norm
- Krav til delingsbil for næringsområdene utgår for å unngå å overskride sentrumsplanens p-norm
- Gjesteparkering, HC og tjenestebil inngår i p-normen på 0,3 pr. 100 m² næringsareal. Dette for å sikre at sentrumsplanens p-norm ikke overskrides.
- For å spesifisere krav til HC-parkering for næringsareal, suppleres bestemmelsene med følgende ordlyd: *Krav til andel HC-parkering skal følge norm i enhver tid gjeldende kommuneplan.*
- Følgende setning tas ut: *Dokumentert behov for parkering til tjenestebiler utover denne normen kan tillates*

Administrasjonens beskrivelse av konsekvenser knyttet til endringer i parkeringsnorm

- Klimagassutslipp knyttet til utvikling av planområdet vil øke fordi reguleringsplanens evne til å kutte klimagassutslipp reduseres. Fra ca. 75 % til ca. 65 % reduksjon i klimagassutslipp (sammenlignet med dagens bransjestandard).
- Tilrettelegging for mere privatparkering svekker grunnlaget for delebil-ordning
- Maksimalt antall parkeringsplasser innenfor planområdet doubles. Økning på 208 p-plasser fra 217 til 425 p-plasser. Basert på behov for 18 m² pr biloppstillingsplass krever 208 p-plasser 3744 m².
- Opprinnelig p-dekning tilsvarer 217 p-plasser primært plassert på offentlig areal langs offentlig vei (Sporgata). Økning med ytterligere 208 parkeringsplasser (tilsvarende 3744 m²) må løses innenfor utbyggingsområdene. Dette vil føre til redusert utbyggingsareal. Dette igjen

kan føre til høyere byggekostnader /pris pr. m2 BRA dersom utnyttelsen fastholdes og kan gjøre boligene dyrere.

- Årsdøgntrafikk (ÅDT) i Sporgata økes med ca. 34 %. En økning fra 963 til 1286. Stavanger kommune anbefaler at sykkelprioriterte gater kan etableres dersom det er begrenset biltrafikk. I den sykkelprioriterte gaten Seehusens gate har i dag en ÅDT på 1500, og fungerer i dag godt som sykkelprioritert gate. Administrasjonen vektlegger at vedtatt parkeringsdekning fortsatt fører til begrenset trafikk, og økningen vil derfor ikke ha konsekvenser for valgt gate/sykkelløsning.
- Ved å tillate at privatbilverking kan etableres til delingsbil vil trafikkmengden kunne bli økt, fordi delingsbiler brukes hyppigere enn privatbiler. Administrasjonen mener allikevel å tillate økt andel delingsbiler på bekostning av privatbiler er i tråd med områdeplanens målsetninger og visjon. Eventuelle uheldig utslag om økt trafikk som følge av vesentlig flere delingsbiler kan vurderes i detaljregulering.

Videre fra kommunestyrets flertallsvedtak:

Sykkelparkering følger normen fra kommuneplanens arealdel 2023-2040 for sone 1 (innenfor grensen til KDP sentrum), vedtatt av Stavanger kommunestyre 19.06.23.

Administrasjonens beskrivelse av endringer i bestemmelsene knyttet til sykkelparkering

- Sykkelnorm beskrevet i § 4.1.8 endres fra krav om 4 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet og 3 sykkelparkeringsplasser for hver 100 m2 BRA næringsareal til å følge norm i enhver tid gjeldende kommuneplan
- Bestemmelsen endres til følgende ordlyd: *Krav til sykkelparkering skal følge norm i enhver tid gjeldende kommuneplan. All sykkelparkering for beboere og ansatte skal være lett tilgjengelig, låsbar og skal plasseres under tak.*
- Fordeling mellom beboere/ansatte og gjesteparkering følger normen i kommuneplanens arealdel. For næring er det ikke oppgitt fordeling i kommuneplanen. Fordeling lik 0,75 gjesteplasser pr. etablerte sykkelparkeringsplass til næring beholdes derfor i planforslaget. For bolig er det i den gjeldende kommuneplanen 0,5 gjesteparkeringsplasser pr. boenhet.

I vedtaket er det beskrevet at sykkelnormen skal følge nylig vedtatt kommuneplan. Det er praksis i områdereguleringer å referere til «enhver tid gjeldende kommuneplan» for å sikre at områdereguleringen er i tråd med evt. endringer i rullering av kommuneplanen.