SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.: 22/261
Dok.nr: 22/1799
Arkiv:
Saksbehandler: Brynjulv Øverby
Dato: 25.01.2022

Parkeringshus i sentrum

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
019/22	Formannskapet	24.02.2022

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING

Formannskapet ønsker velkommen initiativ til realisering av parkeringshus når grunnlaget er dokumentert tilstrekkelig.

Formannskapet signaliserer vilje til at kommunen kan yte grunnkapital i form av tomt forutsett at kommunen eier det aktuelle arealet.

Formannskapet - 019/22

FS - behandling:

Alternativt forslag fra Rødt, foreslått av Christoffer Ellingsen, Rødt

1. Kommunen ønsker velkommen initiativ til realisering av parkeringshus når grunnlaget, særlig behovet, er dokumentert tilstrekkelig.
2. Kommunen kan vurdere å bidra helt eller delvis med arealer forutsatt at realisering av parkeringshus er aktuelt å legge på kommunale tomter.
3. Formannskapet holdes orientert om utviklinga av planene for eventuelt etablering av parkeringshus.

Votering:
Kommunedirektørens innstilling ble vedtatt med 7 stemmer (2 Sp, 2 Ap, 1 H, 1 SV, 1 Frp) mot 1 stemme (R)

Fremlage tilleggsforslag falt med 1 stemme (R) mot 7 stemmer (2 Sp, 2 Ap, 1 H, 1 SV, 1 Frp)

FS - vedtak:

Formannskapet ønsker velkommen initiativ til realisering av parkeringshus når grunnlaget er dokumentert tilstrekkelig.

Formannskapet signaliserer vilje til at kommunen kan yte grunnkapital i form av tomt forutsett at kommunen eier det aktuelle arealet.

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN

Saken er en første tilbakemelding til politisk nivå etter at kommunestyret som del av k-sak 082/21 «Budsjett 2022 og økonomiplan 2022-2025» fattet slikt vedtak:

5.4 Parkeringshus i sentrum

Kommunedirektøren bes utrede forslag til parkeringshus i sentrum som skal være for alle som jobber og trenger heldags parkering. Fond avsatt etter frikjøpsordning for parkering brukes som grunnfinansiering. Sak legges frem for formannskapet innen februar.

Parkeringshus ikke er nevnt i gjeldende økonomiplandokument (forslaget nevnt over kom inn i den politiske behandling av saken). Likedan er det et faktum at parkeringsprosjektet i sentrum, et prosjekt som har pågått noe tid, heller ikke nevner begrepet parkeringshus. Disse forhold understreker betydningen av at det er nødvendig å unngå forhastede løsninger i denne sak.

FAKTA I SAKEN

<u>Plassering i sentrum</u>

Definisjonen av sentrum hentes fra byplanen, og er slik:

«..fra Kulturfabrikken til Kjempenhøy. Mot nord avgrenses sentrum naturlig mot Havneområdet. Viktige sentrumsfunksjoner som rådhus, hotell og park på oversiden av Vesterålsgate er tatt inn i sentrum. Kjempenhøy avgrenser sentrum mot sør.»

Definisjonen er tatt inn i saken for å sikre avgrensning; det legges til grunn at initiativet ikke inkluderer bygging av P-hus på en tomt som ligger utenfor denne begrensningen.

Målgruppen for parkeringshus

«..alle som jobber og trenger heldags parkering». Kommunedirektøren legger til grunn at det her er tenkt på alle ansatte, uavhengig av arbeidsgiver, som har sitt daglige virke innenfor Sortland sentrum.

Fond avsatt etter frikjøpsordning

Sortland kommune har ikke noe fond der det finnes midler samlet inn gjennom frikjøpsordning. Dette kommer bl.a. frem av sist avlagte årsmelding (for 2020).

VURDERING

Innhenting av innspill

Sortland kommune har, via omtale på hjemmesiden og Facebook samt direkte henvendelse til 13 eksterne aktører, orientert om at sak om parkeringshus i sentrum skal fremmes i februar 2022. Likedan er det bedt om tilbakemeldinger/innspill. Kommunen mottok tre konkrete tilbakemeldinger.

Mulige plasseringer

Intern arbeidsgruppe peker på disse mulighetene (tilfeldig, ikke prioritert rekkefølge):

- Bankplassen (dagens parkering). Sortland kommune
- Gamle brannstasjonen (bygning må rives) Sortland kommune
- Ved NAV (avhengig av løsning sammen med private?) Sortland kommune
- Mellom Vesterålsgata – rundkjøringen – Gårdsalleen – Kjøpmannsgata. (parkeringsplass i dag; bygge en etg over dagens parkering?) Sortland kommune
- Nord for Kulturfabrikken (hårfint utenfor sentrumsdefinisjonen?) Sortland kommune
- Bussterminalen. Privat
- Handelsparken. Privat
- Skibsgården, nordsiden. Privat
- Enkelte mindre, private arealer

Konkrete, eksterne innspill

- Bankplassen
- Bankplassen i kombinasjon med gamle brannstasjonen

Økonomi

- Eksternt innspill: Det er ikke betalingsvillighet i Sortland i dag (og derfor er det også få parkeringshus)
- Eksternt innspill: Fungerende ordning finnes – innendørs parkering 15 000/år, utendørs 9 500/år. Gjelder et mindre antall plasser.
- Eksternt innspill: Anta kr 250 000 pr parkeringsplass. Kostnad øker med 50% under bakkenivå
- Eksternt innspill: 200-250 000 med parkeringshus over 5 plan. 400 plasser á 22,5 m2
- AFRY Norway AS har gjort vurdering av parkeringshus uten spesifikk plassering. Her er egentlig alle muligheter; det kommer an på hva man ønsker å bygge. Uavhengig av dette varierer m2-prisen fra kr 20 2000 til 22 500 pr m2 (over/under bakken), og når det legges til grunn at det bør være 23,4 m2 pr P-plass blir prisen et sted mellom 470 000 og 525 000 pr parkeringsplass i parkeringshus. Dette prisanslaget, som det er grunn til å anta at er realistisk fordi det er basert på gjennomsnittlig empiriske data fra hele Norge fra foregående år, er om lag dobbelt så høyt som de andre anslag som er mottatt. Et parkeringshus med plass til 200 biler vil følgelig koste om lag 100 mill. kr.

Noen synspunkter – fra eksterne aktører *med kommentar*:

- Et P-hus må ligge sentralt for at man skal lykkes (les: bankplassen)
- P-plasser er et konkurransefortrinn
- Automatisering, attraktivt innhold, eier/driftsforhold er suksessfaktorer
- Kommunen ønskes med i en eierkonstellasjon der kommunens innsats er eiendommen/arealet
- Best for Sortland kommune: Utnytt tomta kommersielt! *Dagens kommunale P-plasser er i seg selv kun en (beskjeden) utgift. Det er tvilsomt at dette endrer seg ved innføring av 3 timers parkering.*
- Parkeringshus er byutvikling!
- Det er flere store arbeidsplasser i sentrum
- Behovsundersøkelser først!
- Bygging av parkeringshus er da ikke et kommunalt ansvar!
- Kom i gang med betalingsløsning – og gateparkeringen burde vært betalt fra første minutt
- Parkeringshus for ansatte er råflott
- Parkering bør fortrinnsvis skje under bakkenivå (selv om det er en dyrere løsning) – fordi arealene på bakkenivå bør brukes til andre formål
- Parkering koster (enten det er P-hus eller overflateparkering). Hvis det ikke er tilstrekkelig økonomi vil anleggene forvitre. *Betraktningen gjelder egentlig alle bygde anlegg; og slike har Sortland kommune mange av.*
- P-hus på bankplassen. Bygges, finansieres og driftes av privat aktør. Kombinasjonsbygg; også næring og ev leiligheter. Sortland kommune sikrer seg rett til å disponere deler av parkeringsarealet.

Personalmessige vurderinger

Pr i dag er det ingen personalmessige konsekvenser ut over utredning av nærværende sak. I fremtid kan det bli snakk om bygging og drifting, men det er for tidlig å si noe spesielt om dette nå. Personalkostnader må i så fall inn i driften; herunder må det ev gjøres egnede ansettelser.

Økonomiske vurderinger

Flere modeller

1. Kommunen bygger, og ansatte som ønsker å parkere kan gjøre det fritt uten å betale. SK dekker alle kostnader. I denne sak er det ikke grunnlag for å foreslå en bestemt størrelse på et P-hus, men det legges til grunn at en parkeringsplass har en pris på 0,5 mill. kr uavhengig av størrelse – som grunnlag på dette tidspunkt.
2. Kommunen bygger, og parkering koster når man står mer enn tre timer, jfr ordning andre steder i sentrum (kommer i hele sentrum). SK får her noe refusjon, men inntektspotensialet er nok beskjedent.
3. Kommunen bygger ikke, men deltar i et fellesskap (AS?). Kommunens innsats er en tomt kommunen eier. Det må avklares om tomtas verdi skal betales tilbake over tid, eller om kommunen henter gevinst på linje med andre aksjonærer. SK sin økonomiske innsats her er beskjeden, i det minste sett i forhold til realiteten i dagens økonomi. Dette er en modell som kan gi kommunen en liten inntekt; kanskje tilsvarende alt. 2.
   Dette fremstår som en modell med svært beskjeden risiko, den gir et pluss i økonomien i forhold til i dag, og den løser spørsmålet om å få bygget parkeringshus – forutsatt at det er interesse i det private marked til å realisere det slikt prosjekt.
4. Kommunen avstår fra å bygge P-hus, og avventer privat initiativ. Kommunens innsats kan da være kr null.

Folkehelse vurderinger

Parkeringshus for ansatte som jobber i sentrum vil, gitt at løsningen brukes, føre til at ansatte vil gå fra parkeringshus til arbeidsplass. Dette kan sies å gi en marginal helsegevinst. Det er nok likevel grunn til å hevde at den samlede helsegevinsten er større dersom mange går eller sykler hjemmefra i stedet for å kjøre bil; mange vil nok ha den muligheten. Etablering av parkeringshus kan derav neppe sies å være et tiltak som er positivt for folkehelsen.

Miljø-/naturforhold og klimagasskonsekvenser vurderinger

Med henvisning til ovenstående: Etablering av parkeringshus, som inviterer til å bruke bil i stedet for å sykle eller gå, bidrar ikke i rett retning hva gjelder klimagassutslipp.

I denne sak gjelder nødvendigheten av å vurdere om tiltaket er verd klimakonsekvensene. Dette spørsmålet vurderes ikke isolert sett i denne sak nå, men kommunedirektøren peker på betydningen av å fatte vedtak som reduserer klimagassutlippene i Sortland snarere enn å øke dem. Utfordringen med ethvert tiltak som øker utslipp er at det stadig vil bli vanskeligere å finne kompenserende tiltak for å nå målet om 60% reduksjon. Ikke å realisere parkeringshus kan være rett beslutning i den sammenheng.

Faglige vurderinger

Arealbruk

Alle de ovenfor nevnte arealene benyttes i dag til parkering, med unntak av bussterminalen og den gamle brannstasjonen (som eies av Sortland kommune). Det er grunn til å tro at arealbruk ikke bør bli stridstema i denne sak; gjelder kanskje også om gamle brannstasjonen tas til dette formål.

Det er rett å peke på at bankplassen er nevnt i skole/hall-saken i den senere tid ved at det er foreslått fra vurderingskomiteen å bygge svømmehall i sentrum (på bankplassen). Forholdet trenger en avklaring før det eventuelt er aktuelt at noen går videre med parkeringshusplaner på denne tomta.

Behovsvurdering

På det nåværende tidspunkt anfører kommunedirektøren at det vil være for tidlig å fatte vedtak om å bygge et parkeringshus. Til grunn for en slik beslutning må det ligge bl.a. en grundig vurdering av behovet for parkeringsplasser (også eksplisitt anført i eksternt innspill), i alle fall dersom et P-hus ikke bare skal være noe kommunen selv bekoster og drifter uten en betydelig inntekt.

Det er grunnlag for å hevde at det ikke er behov for noe parkeringhus i Sortland sentrum, i det minste om en tar i betraktning undersøkelse som er gjort i det stadig pågående parkeringsprosjektet: Her finnes rikelig med parkeringsplasser, og det er alltid ledige plasser. Dette er dog i endring: Når det etter hvert innføres stadig flere begrensninger mht gratis parkering/gode parkeringsløsnigner for å kunne stå et sted gjennom hele arbeidsdagen vil det på noe sikt dannes et grunnlag for andre løsninger enn i dag. Slike behov kan føre til bygging av P-hus; alternativt vil konsekvensene av økt betaling føre til at færre ansatte bruker bilen inn til sentrum.

Ansvar for parkeringsplasser

Ansvaret for å sikre tilstrekkelig med parkeringsplasser (i sentrum) ligger alltid hos tiltakshaver; det være seg et boligbygg eller et forretningsbygg; det være seg ansatte, beboere eller kunder.

Et sentralt tema er å sikre at det er tilstrekkelig med lett tilgjengelige plasser for korte parkeringsopphold for kunder. Det er derfor rett å peke på at det næringslivet i Sortland sentrum selv ventelig vil være interessert i at egne ansatte har andre steder å sette bilen enn utenfor egen arbeidsplass. I et slikt perspektiv skulle en kanskje tro at næringslivet selv ville gå sammen om å etablere et felles parkeringshus; igjen forutsatt at behovet er til stede.

Kommunedirektørens vurderinger

Kommunedirektøren legger til grunn følgende økonomiske betraktninger: Med henvisning til de betydelige investeringer kommunen står ovenfor, særlig med tanke på skole/hall, vil det være utenkelig – i overskuelig fremtid – å foreslå en satsing på parkeringshus der kommunen dekker alle kostnader. Videre kan ikke kommunedirektøren finne rom for å foreslå at parkeringshus for ansatte i virksomheter i sentrum skal gis prioritet foran investeringer kommunestyret har etterspurt og vedtatt bevilgninger til over år.

Parkeringshus vuderes ikke å være en kommunal oppgave; Det er i det minste vanskelig å finne en lovhjemmel for dette. På den annen side er en kommunal opgaver det kommunestyret til enhver tid bestemmer at skal gjøres.

Kommunedirektøren mener likevel at det er grunn til å følge ideen om parkeringshus i sentrum ved at kommunen kan være åpen for å stille med kommunal innsats i form av en tomt. Dette som egenkapital dersom andre aktører finner at det er et samlet grunnlag (behov og økonomi) for en realisering.

KONKLUSJON

Kommunen vil stille seg positiv til et initiativ om bygging av parkeringshus i Sortland sentrum. Kommunen signaliserer vilje til å støtte et slikt initiativ med tomt dersom kommunen har egnet tomt.