

Oppdragsgiver: Brua Eiendom AS  
 Oppdragsnavn: Detaljregulering for Kirkevegen 1  
 Oppdragsnummer: 636889-01  
 Utarbeidet av: Bjørg Wethal  
 Oppdragsleder: Lars Krugerud  
 Dato: 15.06.2022

# Notat Kirkevegen 1

## Underlag for vurdering av parkering

### Versjonslogg:

01	15.06.22	Nytt dokument	BW	RL
<b>VER.</b>	<b>DATO</b>	<b>BESKRIVELSE</b>	<b>AV</b>	<b>KS</b>

# 1. Innledning

Varsel om igangsetting av arbeid med detaljregulering for Kirkevegen1 ble annonsert i Telemarksavisa TA, Porsgrunn kommune og Planhusets hjemmeside 22.12.2020. Planhuset har vært engasjert av Sannidal utleiebygg AS i innledende fase med utarbeidelse av planprogram og utkast til reguleringsplan. Asplan Viak AS er engasjert til å fullføre arbeidet med reguleringsplanen.

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av inntil 6 utleieleiligheter i de nedlagte forretnings-/næringslokalene. Asplan Viak har på bakgrunn av tidligere tilbakemeldinger sett på alternative løsninger til utforming av leiligheter og parkering. 14.062022 ble det avholdt et møte med Porsgrunn kommune hvor Asplan Viak gikk igjennom nye tanker og ideer, jfr. vedlagte presentasjon.

Det er en utfordring å komme fram til gode parkeringsløsninger i området som vil tilfredsstillе dagens krav til parkering i kommuneplanens arealdel. Prosjektet har mange positive sider som bygger opp under nasjonal, regional og kommunal politikk og det er ønskelig å få til en utvikling av området. Det ble i møtet konkludert med at Asplan Viak skulle utarbeide et kort notat som underlag for en ny vurdering av parkering.

## 2. Krav til parkering

Kirkevegen 1 omfattes av parkeringsbestemmelsene i kommuneplanens areadel, sone 1 som betyr at kravet til individuell parkering er 1,2 pr boenhet med felles boligparkering. I lokalsenterområdet er maksimumskravet til parkering 1,2. Kirkevegen 1 ligger bare 50 m fra definert lokalsenter og 290 m fra nærmeste dagligvare.

Tabell 2-1 Kommuneplanens arealdel 2018-203, Bestemmelser og retningslinje parkering

Type parkering	Bilparkering			
	Sentrum og lokalsentrum	Sone 1 km rundt sentrum og 500 m rundt lokalsentrum	Øvrige bybåndet	Utenfor bybåndet
Individuell boligparkering	Maks 2	Fast 2	Min 2	Min 2
Individuell boligparkering med felles besøksparkering	Maks 1,2	Fast 1,2	Min 1,2	Min 1,2
Felles boligparkering	Maks 1	Fast 1,2	Min 1,2	Min 1,2

I reguleringsplan for Brevik med indre havn og deler av øya er kravet til parkering avhengig av leilighetsstørrelse og parkeringskravet pr enhet ligger noe lavere. Kirkevegen 1 grenser inntil denne planen.

Tabell 2-2 Reguleringsplan for Brevik med indre havn og deler av øya, Krav til parkering

Virksomhet	Enhet	Minimum antall bilplasser per enhet
<b>Boliger</b>		
1-roms – 2-roms	Boenhet	0,75
3-roms - 4 roms	Boenhet	1,0
Restaurant/kafé	Sitteplasser	0,2

For nye boligprosjekter og ved ombygging må det dokumenteres at behovet for parkeringsplasser kan løses på eget område eller på andre områder i nærheten (maks 200 meter gangavstand). Ligger parkeringen utenfor eget område skal det legges fram tinglyst erklæring som sikrer varig bruk av parkeringsplassene.

For parkering i fellesanlegg er det mulighet å legge til rette for fleksibel bruk av plassen.

## 3. Mulighetsstudie

### 3.1. Foreløpig skisseforslag

Det er i foreløpig skisseforslag, datert 13.05.2022, vist en løsning med 6 leiligheter, 2 leiligheter på nedre plan og 4 leiligheter på øvre plan. Leilighetene varierer i størrelse fra ettroms- til to- og trossromsleiligheter.

Leilighetene på nedre plan har et felles inngangsparti som leder inn til de to leilighetene og med tilgang til innendørs parkering for sykkel, gåstol, rullestol, HC-scootere mv. Her vil det videre være et eget rom renovasjonshåndtering og med mulighet for et fellesareal i form av verksted, treningslokale o.l. Leilighetene på øvre plan har inngang via rampe fra Kirkevegen og har i likhet med nedre plan et felles inngangsparti.

Leiligheten bygger på eksisterende bygningsstruktur, utnytter dagslyset på en god måte og legger areal som ikke er avhengig av dagslys inn mot eksisterende fjellskrent i sør. Det er tatt hensyn til branntekniske forhold, innsyn til nabobebyggelse og det er lagt vekt på at alle leiligheten skal ha tilgang til balkong, terrasse eller en liten forhage.

For å få bedre utsikt og tilgang på dagslys er det foreslått å fjerne dagens overbygning over inngangspartiet på øvre plan. Dette arealet vil nå bli en flott uteplass for den ene leiligheten på øvre plan.



Figur 3-1 Skisseforslag, datert 13.05.2022

I foreløpig skisseforslag er det foreslått to parkeringsplasser i tilknytning til hovedinngang på nedre nivå og en parkeringsplass i tilknytning til hovedinngang på øvre nivå. Ut fra de arealer som Brua eiendom AS pr i dag disponerer, er det ikke mulig å løse kravet til parkering innenfor egen tomt.

Det har tidligere vært vurdert å ha parkering i byggets første etasje, men dette vil kreve store endringer i bygningskonstruksjonen. En slik løsning vil kunne gi fire parkeringsplasser. Asplan Viak kan ikke anbefale dette forslaget siden dette vil beslaglegge et verdifullt boareal med gode dagslysforhold og god tilgjengelighet. Den foreslåtte løsningen, datert 13.05.2022 vil gi renere fasader med mulighet for grønne forhager som vil være positivt for innpassing av eksisterende bebyggelse i forhold til omkringliggende verneverdig bebyggelse og for opplevelsen av området.

Sannidal Utleiebygg AS har erfaring fra blant annet Kragerø og Sannidal at denne type utleieboliger etterspørres av en gruppe som ikke nødvendigvis har tilgang på bil. Kirkelvegen 1 ligger i gåavstand til matbutikk og andre sentrale funksjoner som tilsier at mange av dagens gjøremål kan nås til fots eller sykkel, rullestol, HC-scootere mv. Mindre bruk av bil vil være positivt for bymiljøet i form av mindre støv, støy og trafikk og i form av mer aktiv bruk av sentrum.

### 3.2. Erfaringer fra Kragerø og Sannidal

Sannidal Utleiebygg AS har god erfaring med utleie av leiligheter og baserer utvikling av nye leiligheter på tidligere erfaringer og tilbakemeldinger fra beboere. Tilbakemeldingene fra beboerne i Kragerø og Sannidal er udelt positive:

- Billigere å leie enn å eie, siden jeg ikke gjør vedlikehold selv
- Skulle flyttet i leilighet for lengesiden
- Lettvint/Tilrettelagt/Vaktmester tjenester
- Aktiv i sammen med beboere/Sosialt i leilighetsbygg/Trygghet
- Hjemmetjenesten er veldig fornøyd
- Vil ikke eie mer enn 3 blomsterkasser

Lauersens bakke 4 og 6 ligger i Kragerø sentrum. Her har Sannidal Utleiebygg As 7 leiligheter for utleie. Beboerne har ikke tilgang til egne parkeringsplasser i tilknytning til Lauersens bakke 4 og 6, men det er tilgang på parkering i Kragerø sentrum. Pr i dag er det ingen av beboere i komplekset som besitter egen bil. Leietakerne har god aldersspredning, den yngste er 25 år og den eldste er 69 år.



Figur 3-2 Lauersens bakke 4 og 6

Tangen 11 ligger i Sannidal og består av 6 selveierleiligheter og 8 utleieleiligheter. Det er etablert **en** parkeringsplass pr leilighet. Leilighetene ligger over REMA 1000.

Pr i dag er det kun av beboerne i selveierleilighetene som har bil. Gjennomsnittsalderen på disse beboerne er 68 år. 4 beboere i utleieleilighetene har bil. Alderen på beboerne varierer fra 36 til 87 år, men hovedtyngden er over 70 år.



Figur 3-3 Boliger Tangen 11, Sannidal

Mange av parkeringsplassene står tomme. Om sommeren blir Sannidal Utleiebygg invitert til kaffe og kake på parkeringsplassen.



Figur 3-4 Kaffe og kaker på parkeringsplassen



Ledig kapasitet

## 4. Asplan Viaks vurdering

En transformasjon av området fra næringsvirksomhet til boliger er i samsvar med nasjonal, regional og lokal politikk.

- Fortetting innenfor bybåndet bidrar til styrking av tettstedet og et levende bomiljø og er i tråd med bærekraftig utvikling.
- Bebyggelsen i Kirkevegen 1 har en sentral beliggenhet med kort avstand til kollektivknutepunkt og ulike funksjoner. Dette sammen med innendørs og lett tilgjengelig parkering for sykkel, gåstol, rullestol, HC-scootere mv legger til rette for økt bruk av sykkel og gange. Dette bidrar til å redusere behovet for egen bil.
- Bygningsmassen har god bæreevne og rommene har stor innvendig takhøyde noe som gjør at bygget egner seg godt for ombygging til mindre leiligheter.
- Eksisterende konstruksjoner og bygningsmasse videreføres. Gjenbruk og energieffektivisering av eksisterende bygningsmasse er god ressursutnyttelse og bedre for klimaet enn å bygge nytt.
- Det er i prosjektet lagt vekt på rimelige og mindre leiligheter tilpasset mindre husholdninger som vil bidra til en mer variert boligmasse. Forslagstiller vil stå for utleie, vedlikehold og vaktmestertjenester. Dette er faktorer som vil kunne bidra til et mer sosialt bærekraftig samfunn.
- Det er ved utforming av leilighetene lagt vekt på universell tilgjengelighet, gode dagslysforhold, tilgang til uterom i form av balkonger, terrasser og tilrettelagte forhager, god romfølelse og tilpasning til eksisterende bygningsmiljø.

Asplan Viak mener prosjektet har mange positive sider og ønsker derfor å bidra til å legge til rette for en utvikling av utleieboliger i Kirkevegen 1. Punktet som gjenstår for å få dette til slik vi ser det, er dagens krav til parkering. Asplan Viak ønsker at Porsgrunn kommune gjør en vurdering av dagens parkeringskrav basert på følgende punkter:

- Nærhet til lokalsenter, 50 meter (innenfor lokalsenteret er det makskrav til parkering, ikke fast krav)
- Erfaring fra tilsvarende sammenlignbare prosjekter
- Oppfyllelse av nasjonal, regional og lokal politikk

I denne vurderingen bør også andre former for å redusere bilbruk og bilhold vektlegges. Bildeleging gjør det for eksempel mulig å bruke bil uten å eie den selv. Kostnadene er lavere samtidig som brukerne har tilgang til bil når de trenger det. Undersøkelser viser at de som er med i en bildeleordning kjører ca. en tredjedel mindre enn de som eier egen bil (Kilde Vibeke Nenseth, TØI).