Arkivsak-dok. 177 - 15 

Saksbehandler: Grethe Svihus

Behandles av: Møtedato:

Sandnes Eiendomsselskap KF 16.12.2015

**PARKERING NYTT RÅDHUS**

**Bakgrunn for saken:**

Kostnadene med parkering under bakken på A4 ble på et tidlig tidspunkt kalkulert til kr 500 000 pr plass. Nyere undersøkelser bekreftet dette, og presiserte at det er stor usikkerhet knyttet både til det økonomiske og tekniske. Usikkerhetsmomentene vil bare føre til økte kostnader, hvis de skulle vise seg å være reelle. I tillegg er faren for setningsskader på omkringliggende bygg og anlegg å anse som betydelige.

Disse opplysningene ble lagt fram og SEKF fikk i oppdrag å se på ulike alternativer for parkering jfr. styresak SEKF 68-14 (24.09.15) og vedtak i formannskapet i sak 89/14(25.11.14), hvor følgende vedtak ble fattet:

Styresak SEKF sak 68-14 (24.09.14):

* *Parkeringsbehov for nytt rådhus søkes løst på annen måte utenfor tomt A4.*
* *Det tas også kontakt med Sandnes Tomteselskap KF for å se på alternative parkeringsløsninger.*

Formannskaps sak 89/14 (25.11.14):

* *Formannskapet tar redegjørelsen om håndtering av parkeringsløsningen for nytt rådhus i kvartal A4 i Havneparken i Sandnes til etterretning.*
* *Formannskapet ber Sandnes Eiendomsselskap KF i en dialog med parkeringsselskapet å finne alternative løsninger for å dekke sitt parkeringsbehov.*

*Parkering over bakken kan være en slik løsning.*

Det har på bakgrunn av disse vedtakene blitt sett på hvilke alternativ/muligheter en har, samt positive og negative sider ved de ulike alternativene. I tillegg er det avholdt møter med blant annet Sandnes Parkering KF og planavdelingen i kommunen.

**Saksopplysninger:**

I områdeplan 2009 116, godkjent 18.10.11 er det i bestemmelsen om parkering sagt at bilparkering og sykkeloppstilling avklares i detaljregulering jfr. § 3-3 parkeringskrav.

Detaljplanen er innsendt til førstegangsbehandling i desember 2015, mens rammesøknad planlegges våren 2016 og søknad om igangsettingstillatelse er planlagt høsten 2016.

I detaljplanen legges det opp til 0,9 parkeringsplass pr 100 m2 BRA. Dette er i samsvar med signalene fra planavdelingen og innenfor Regionalplan for Jæren 2013-2040.

Stab for utbyggingsavtaler har vært tydelig på at parkeringskravene i detaljplanen må være løst før igangsettingstillatelse kan gis.

**Vurderinger:**

Det er tre aktuelle løsninger:

1. **Tinglyste leieavtaler og ikke tinglyste leieavtaler**
	1. **Tinglyste leieavtaler**

Normalt krever byggesak en tinglyst leieavtale for parkering, hvis dette ikke løses på egen tomt eller ved frikjøp. Dette gjøres for å sikre at reguleringsplanens bestemmelser om parkering blir ivaretatt.

Tinglyste leieavtaler vil være vanskelig å få til med store private utbyggere i sentrum, da dette vil legge begrensninger for utvikling av deres eiendom. I tillegg vet en ikke hvordan parkeringskravene blir i fremtiden og en kan risikere å sitte med en tinglyst avtale som ikke er gunstig for kommunen, på lang sikt.

Det vil være tidkrevende å fremforhandle avtaler og kan få konsekvenser for fremdriften for rådhuset, da slik avtale må være signert før igangsettingstillatelse kan gis.

* 1. **Ikke tinglyste leieavtaler**

Sandnes Eiendomsselskap KF har hatt flere henvendelse fra utbyggere, som kan tilbyr leie av parkeringsplass til markedsleie, i kort avstand fra nytt rådhus.

Det er stor usikkerhet og risiko ved valg av dette alternativet. Kun skriftlig avtale om leie av parkeringsplass, som ikke tinglyses og er oppsigelig vil ikke bli akseptert av byggesak, da en slik løsning ikke vil ivareta reguleringsplanens krav til parkering.

1. **Eget parkeringshus**

Det er flere forhold som må avklares og prosesser som må gjennomføres før et parkeringshus kan være på plass. En slik prosess vil være tidkrevende.

Det er nylig nedsatt en egen arbeidsgruppe (PASS), som blant annet skal se på parkering i sentrum. Resultatet av dette arbeidet vil være sentralt ved rulleringen av Kommunedelplan for Sentrum. I tillegg vil det i forbindelse med av Ruten bli sett på parkeringsanlegg utenfor planens området jfr. planprogram vedtatt 02.12.15.

SEKF er positiv til å se på muligheter for eget parkeringshus, gjerne sammen med Sandnes parkering KF, men vil anbefale at et slikt arbeid gjennomføres uavhengig av nytt rådhus og etter at PASS har levert sitt arbeid.

1. **Frikjøp.**

Frikjøp er totalt sett den beste løsningen med tanke på fremdriften av nytt rådhus. Det er i forslag til økonomiplan for 2016-2019 budsjettert med 33 mill. til frikjøp.

Ved frikjøp betaler man seg «fri» fra kravet om å opparbeide parkering på egen eiendom og overlater dette ansvaret til Sandnes kommune. Frikjøp for næring gir ingen særskilte rettigheter til parkering. Frikjøpsbeløpet er pr 01.01.15 kr 300 000 pr parkeringsplass.

For parkering for de ansatte har man to alternativer. Enten finansierer arbeidsgiver parkering for de ansatte eller de ansatte inngår selv leieavtale for parkering til markedspris. Det er flere tilbydere i markedet. I tillegg må det finnes løsninger på behovet for tjenestebiler med utstyr i daglig tjeneste.

Besøk parkering. Besøkende må benytte seg av parkeringstilbudet som finnes i sentrum. Et unntak er HC-parkering og sykkelparkering, som nytt rådhus vil løse på egen tomt.

**Oppsummering:**

Daglig leder tilrår at parkering løses ved frikjøp pga. fremdriften for nytt rådhus.

**Forslag til vedtak:**

* Parkering for nytt rådhus løses ved avtale om frikjøp.
* Saken oversendes til rådmannen for videre oppfølging.

Sandnes Eiendomsselskap KF, 09.12.2015

Torbjørn Sterri

daglig leder