



→ Kulturhuskomitee
f.o.
19.3.01

Notat

Til: Rådmannen
Fra: PBO-sjefen
Kopi: Teknisk sjef, Kommunadvokaten
Dato: 16.03.01

Emne: **Kulturhus – parkering, grunnerverv og økonomi**

Bakgrunn

I forbindelse med behandling av TJU-sak nr 42/00 "Kulturhusplan - videre arbeid" ble rådmannen bedt om å utrede alternativ lokalisering av ny parkeringsplass for rådhus, rådstue og kulturhus samt kostnadsoverslag for grunnerverv, opparbeiding og finansiering.

Kulturhusplasseringa og dagens situasjon

Planstatus

Kulturhuset foreslås lokalisert nord for rådhuset/rådstua. Tomten ligger delvis på areal regulert til off. formål (felt A) og delvis på areal regulert til midlertidig parkering (deler av p-plassen nord for rådhuset) og kontor/lett industri/bolig (felt B og C) i reguleringsplan for Rotnes sentrum.

Eiendomsforhold

Kulturhusplasseringa berører tre eiendommer:

Gnr. bnr.	Formål	Eier	Totalt areal – m ²	Av dette til kulturhus ¹ – ca. m ²
13/69	Rådstua	Norske Liv	4.589	1.000
13/63	P-plass	Nittedal kommune	6.640	2.200
13/70	Rådhuset	Nittedal kommune/E-verket	ca. 5.000	berører trolig ikke denne tomten

Rammer i reguleringsplanen

- Gir rom for å bygge omlag 4.050 nye m² bygg.

Konsekvenser av kulturhusplasseringa

- Dagens parkeringsplass må erstattes (også fordi neste byggetrinn i Mo-senteret vil beslaglegge deler av parkeringsplassen).
- Området må omreguleres.

Parkering for kulturhus/rådhuset

Parkeringsbehov

En spørreundersøkelse er gjennomført høsten 2000. Denne viser et behov på ca 200 p-plasser samlet for dagens brukere av rådhus og rådstue (ikke alle har svart, øvrige er basert på anslag).

I TJU-sak 42/00 er parkeringsbehovet for kulturhuset anslått til ca 130 plasser (på kveldstid) og 30-35 faste plasser på dagtid.

Kommunens veiledende normer (i kommuneplan) gir et behov på 390 p-plasser for rådhus/rådstue og 80 plasser knyttet til kontoraktivitet/bibliotek m.v. i kulturhuset, samlet ca 470 p-plasser på dagtid.

Legges parkeringsnormer fra statens vegvesen, håndbok 017 til grunn, blir parkeringsbehovet for rådhus/rådstue ca 135 plasser og kontor/bibliotek m.v. i kulturhuset på 40 plasser, totalt 235 parkeringsplasser på dagtid. For kulturhusdelen (brukes i hovedsak på kveldstid) blir behovet på 120-240 p-plasser, avhengig av om min.- eller maks.norm legges til grunn.

Konklusjon:

Det bør legges opp til felles parkering med 235 p-plasser totalt for rådhus/rådstue og kulturhus.

¹ I utredning av 3.8.00 er arealbehov kulturhus (unntatt næringsareal) vurdert til 3240 m². Tillatt TU = 110%. Beregna tomtebehov

Behovet kan dekkes på følgende måte:

- det opparbeides en ny felles parkeringsplass med 150 –160 plasser
- eks. parkeringsplass ved rådhuset bør opprettholdes med ca 50 – 60 plasser (reservert ansatte)
- det opparbeides en parkeringsplass v/ kulturhuset med plass til 15-20 plasser for bevegelseshemmede, 1-2 busser samt vareleveranser.

Ved store arrangementer i kulturhuset, bør eks. parkeringsplass ved Mo-senteret (ca 100 plasser) kunne benyttes som reserve.

Lokaliseringalternativ for parkering med kostnadsoverslag

Fire alternativ er vurdert:

Alt. 1: Vest for rådstua

Alt. 2: Øst for rv. 4

Alt. 3: Parkering under bakken: i garasjeanlegg

Alt. 4: Parkering under bakken: i fjell

	Planstatus	Opparb.kostnad (150 p-plasser)	Grunnerverv (20 m ² pr p-plass 100-300 kr pr m ²) ²	Øvrige kostnader
Alt 1	LNF-område/ Må reguleres	1,8 mill.kr	kr 300.000 (min) kr 900.000 (maks)	Adkomstveg m.m.: kr 2.14 mill kr Grunnerverv for adkomstveger er ikke medregnet. Anslagsvis: 200-600.000 kr. Evt. omlegging av vannledning nord for kulturhuset er ikke medregnet.
Alt 2	LNF-område/ Må reguleres	Som alt 1	Som alt 1	Fotgjengerundergang rv. 4: 1,5 mill. Kostnad til utvidelse/nytt kryss rv 4 er ikke vurdert
Alt 3	Krever planendring	15 mill kr	Inngår i kulturhustomt	Pris pr p-plass er anslått til 100.000 kr . Evt. kostnader til adkomstveger er ikke beregnet.
Alt 4	Krever planendring	Ikke vurdert	Forutsettes under bakken/eks. tomter	Ikke vurdert. Geotekniske undersøkelser er nødvendig.

Kommentarer: Det er ikke realistisk å legge all parkering under bakken. Delvis parkering under bakken/i garasje må evt. vurderes nærmere i forbindelse med den videre detaljplanlegging/prosjektering (alt. 3 og 4). Alt 2 vil kreve utbygging/omlegging av kryss med rv. 4 og vil trolig medføre innsigelse fra vegkontor og landbruksdir. Alt 1 er det mest realistiske alternativet og anbefales utredet videre.

Det er utarbeidet kostnadsoverslag for parkeringsplass med 150 plasser inkl. adkomstveg alt 1. vest for rådstua.

Moveien mot Kruttverket³: kr 540.000,-

Kjøreveg: 6 m planert m. asfalt og veglys (separat gangveg ikke inkl.)
120 l.m. á kr 4.500,-

Mathias Skytters vei fra Moveien til kulturhuset: kr 1.300.000,-

Kjøreveg inkl. fortau : 8,5 m planert m. asfalt, granittkantstein, veilyl
200 l.m. á kr 6.500,-

Snuplass (evt. omlegging av vannledning ikke inkl.) kr 300.000,-

Parkeringsplass ved Mathias Skytters vei: kr 1.800.000,-

150 p-plasser inkl oppmerking, kantstein, belysning, beplantning, asfalt, drenering

Sum veier og P-plass kr 3.940.000,-

Kostnader til grunnerverv for parkeringsplass og adkomstveger kommer i tillegg (kan innebære alt fra 0,4 -1 mill kr.). Dvs. at totalkostnaden vil bli i størrelsesorden 4,5 –5 mill.kr. Evt. høyere standard på Mathias Skytters vei dersom denne vegen skal dimensjoneres for gjennomgående trafikk , vil bety høyere kostnad enn det som er anslått her. På den andre siden vil kostnader knyttet til adkomstveg Kruttverket , kunne belastes denne utbyggeren.

² Grunneiers krav ved erverv til rådstua: kr 300 pr kvm.

³ Kostnad til denne strekningen, inkl. grunnerverv, kan evt. belastes utbygger av Kruttverket

t:\plan\prosjekt\kulturhus\parkeringsnotat - mars01.doc

Reguleringsmessige konsekvenser

Behov for omregulering

Ny parkeringsplass ved rådstua, adkomstveger til parkeringsplass og kulturhus samt endret reguleringsformål på kulturhustomta, vil kreve omregulering.

Dette reguleringsplanarbeidet bør ses i sammenheng med og koordineres med reguleringsplan for ny adkomstveg til Kruttverket. I denne forbindelse bør antall avkjørsler fra hovedveg/samleveg til rådhus/rådstue vurderes. Bl. annet bør adkomsten til brannstasjonen stenges for off. ferdsel, og de to adkomstene til eks. parkeringsplasser/garasjeanlegg ved rådhuset/Rv. 4 bør samles til en felles adkomst.

I forbindelse med varsling av reguleringsplan for Kruttverket har Statens vegvesen bemerket at adkomstveg via Kvernstuveien må vurderes som alternativ adkomstveg til Kruttverket, da dette vil gi det nye boligområdet en nærmere forbindelse til det nye sentrumsområdet på Mo/Rotnes. Denne løsningen fører også til at Rv4, som er en viktig hovedveg, skjermes for lokaltrafikk. Vegkontoret konkluderer med følgende: "Ved en eventuell tilknytning til Rv4 via rådhuskrysset, må det etableres en parallellvei fram til senteret ved Dam. Dette for å avlaste kryssene med Rv4 og for å unngå intern lokaltrafikk på riksvegen."

Dette betyr at behovet for gjennomgående lokalveg fra rådhuset/ rådstua til Mo-senteret må vurderes i forbindelse med ovennevnte reguleringsplanarbeid.

Ved oppstart vår/sommer 2001, vil ny godkjent reguleringsplan kunne foreligge våren 2002, dersom det ikke oppstår konflikter i forhold til jordverninteresser/andre interesser.

■ ■ ■