

Mobilitetsplan – Detaljregulering Bø Kunnskapspark

Revidert 04.01.23

Kommuneplanens arealdel stiller krav om mobilitetsplan

Jfr. Bestemmelser for kommuneplanens arealdel 2.8 Mobilitet (pbl §11-9 nr. 5):

«a) For nye utbyggingsprosjekt med areal over 500 m² BRA, som ikke er bustad eller fritidsbustad, skal det utarbeidast ein mobilitetsplan i samband med regulering, og parkeringsbehovet kan fastsettast på bakgrunn av denne. Mobilitetsplanen skal analysere moglegheiter for lågast mogleg avhengigheit av bil. Mobilitetsplanen skal i tekst og teikning vise løysingar for gange, sykkel, kollektivtrafikk, bil og varetransport og korleis desse dannar samanhengande transportruter. Omfanget av planen skal tilpassast type tiltak.»

Samt 2.7 Parkering (pbl § 11-9 nr. 5):

«d) Behov for parkering for bil ved næring, handel, tenesteyting og kontor mfl. for nye utbyggingsprosjekt med areal over 500 m² BRA skal vurderast ved utarbeiding av reguleringsplan og ved søknad om tiltak på bakgrunn av mobilitetsplan for tiltaket jf pkt 2.8.»

Beskrivelse av dagens situasjon

Dagens bruk

Eiendommene gnr/bnr 56/27,30 og 62 er til sammen 16379 m².

Dagens bruk av eiendommen er hotellvirksomhet. Bø Hotell er ca 2200 m² BYA og har 62 rom, samt kurs- og konferansefasiliteter for inntil 300 personer. I tillegg er det en bolig mot øst, på ca 200 m² BYA. Det er varierende antall ansatte, avhengig av sesong. Antall årsverk er ca 19, 10 ansatte i snitt.

Lokalisering

Planområdet ligger sentralt i Bø i tilknytning til området kalt Campus Bø, med Universitetet i Sørøst-Norge (USN), studentboliger (SSN), idrettsanlegg, Gullbring barnehage, Gullbring Kulturanlegg og Evjudalen som nærmeste naboer. Dette gir mye aktivitet i området.

Adkomst

Hotellet har sammen med SSN, Gullbring barnehage, Gullbring kulturanlegg og USN adkomst fra Bøgata via Gullbringvegen. USN har i tillegg adkomst fra Lundevegen, sør for området. Veggen har fartsgrense 30 km/t og det er fortau eller g/s-veg langs hele Gullbringvegen. Trafikken i området er moderat. Bruken i området tilsier at det er noe høyere belastning på morgen og ettermiddag.

Myke trafikanter

Gang- og sykkelveger gjennom campus-området er viktige deler av gang- og sykkelvegnettet gjennom sentrum. I tillegg ligger området kort veg fra Bø stasjon, med gangforbindelser gjennom Evjudalen. Det er ingen bussholdeplasser i området, men det er mulig å bestille henting via Farte Bestilling til USN Campus og Gullbring Kulturanlegg.

Parkering

Parkering er anlagt som overflateparkering. Det er ca 180 p-plasser for biler i dag. Det er avtale om utleie av 45 av plassene lengst vest til benyttelse for USN, for 6 mnd av gangen. Øvrige p-plasser benyttes fritt av gjester og ansatte.

Varelevering og renovasjon

Det er ca 8-10 leveringer pr uke. Store lastebiler 2-3 ganger pr. uke og resten leveres med mindre varebiler. Varer leveres ved hovedinngangen. Renovasjon er løst med containere plassert i tilknytning til parkeringsplassen, sør på eiendommen. I tillegg er det egen papp-presse og kjølt avfall, plassert inne i hotellet.

Reisemønster

Det er gjennomsnittlig 8-10 ansatte som benytter egen bil til og fra arbeidet, resterende ansatte går/sykler. De ansatte har i liten grad reiser i løpet av arbeidsdagen.

Gjester kommer i hovedsak med privatbil. Videre er det noe charterbuss og taxi. Ved kurs- og konferanser er det høyere andel av samkjøring, samt gjester som reiser kollektivt.



Illustrasjonsfoto som viser dagens bruk av planområdet.

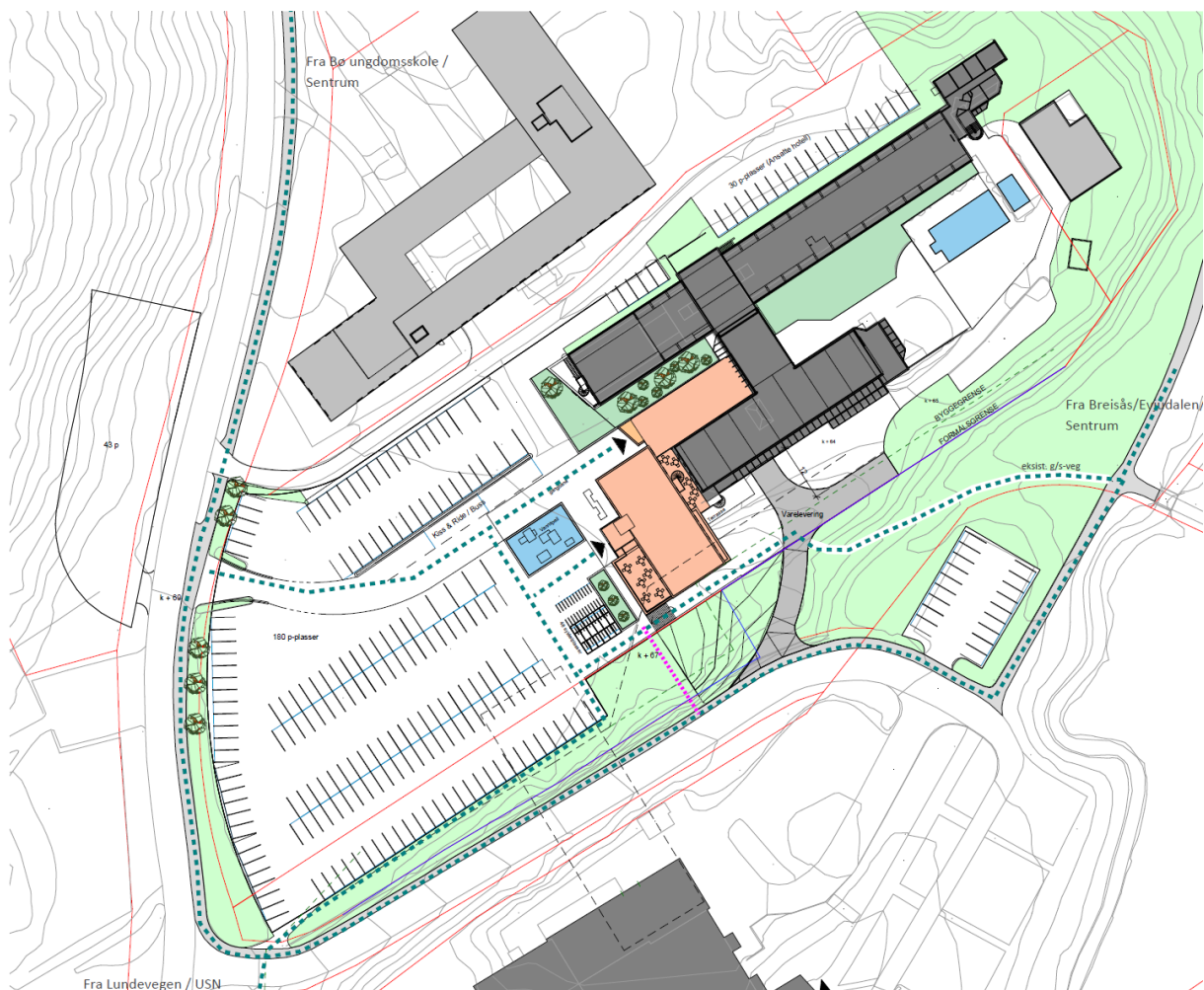
Beskrivelse av framtidig situasjon

Fremtidig bruk

Fremtidig bruk av eiendommen vil være kontorformål/tjenesteyting i tillegg til eksisterende hotellvirksomhet. Hotellet øker sin kapasitet fra 62 til ca. 90 rom. BYA for nytt bygg er ca. 820 m². Foreslått bygg er 5 etasjer over bakken, samt en etasje som ligger delvis under terreng. Nybygget er ca 2200 m² BRA, fordelt på 1700 m² kontorformål og 500 m² kurs- og konferansearealer. Det er anslått 80-90 arbeidsplasser i kontordelen, samt konferansefasiliteter for inntil 210 personer samtidig. Ved bankett eller tilsvarende arrangement kan kapasiteten økes til 500 personer. Eksisterende konferansekapasitet reduseres til ca 90 personer, slik at det totalt vil være kapasitet til ca 300 personer som i dag, men med nye og moderne fasiliteter.

Myke trafikanter

Det er fortau langs eiendommen både mot sør og vest. Fortau langs Gullbringvegen (sør) har en stigning på ca 1:15 og endres ikke. Dagens gangforbindelse opp fra Gullbringvegen er svært bratt og fjernes, men blir erstattet med gangadkomst sør for nytt bygg (via varelevering). Denne kobler seg på eksisterende g/s-veg gjennom Evjudalen. Det er i tillegg mulighet for å etablere en trapp eller gangforbindelse fra fortau i sør. Det etableres sykkelparkering for besøkende og ansatte i tilknytning til inngangen. Området er for det meste flatt, med trinnfri adkomst fra parkeringsareal til hovedinnganger.



Illustrasjon som viser g/s-veger og adkomst til og gjennom planområdet for gående og syklende.

Varelevering og renovasjon

Varelevering vil øke moderat fra dagens situasjon. Det er anslått at det vil være gjennomsnittlig 2 leveranser pr. dag. Varer leveres ved nytt varemottak i sør.

Renovasjon blir løst i tilknytning til varemottak, med et eget skjermet område. Antall fraksjoner, størrelse på beholdere og hentefrekvens avtales med renovatør. Kjølt avfall behandles som i dag.

Parkeringsdekning

Planforslaget legger opp til parkeringskrav i hht. områdeplanen.

For kontor er maks- og minimumskrav 1,5 plasser pr 100 m² for bil og 2 plasser pr 100 m² for sykkel.

Parkeringsdekning for 1700 m² BRA kontor tilsvarer 26 p-plasser for bil og 34 plasser for sykkel. Det er avsatt plass for sykkelparkering tett på hovedinngang til kontor og hotell, og det er satt krav til at min. 50% av sykkelparkeringsplassene skal være overdekket.

Det er ikke satt maks- eller minimumskrav til parkering for hotellet, men det er avsatt plasser iht. behovet. Se utregning under. USN har i dag korttidsleie på 45 p-plasser. Det er vist 210 p-plasser på illustrasjonsplanen.

For hotell- og konferansedriften har vi tatt utgangspunkt i behov angitt i Byggforsk Detaljblad 312.130 *Parkeringsplasser og garasjeanlegg*. (basert på tall fra Statens vegvesen)

Tabell 22

Parkeringsplasser ved arbeids- og publikumsbygninger

Tallene tar utgangspunkt i 3–400 biler per 1 000 innbyggere. Tallene vil variere med kollektivtilbud, bilutnyttelse og overlappende bruk. Fra [951]

Virksomhet	Enhet	Antall parkeringsplasser per enhet
Kirker	Sitteplasser	0,1–0,3
Kino, teater	Sitteplasser	0,2–0,4
	Ansatte	0,2–0,3
Restaurant	Sitteplasser	0,2–0,3
	Ansatte	0,2–0,3
Hotell	Rom	0,3–1,0
	Ansatte	0,2–0,6
Idrettsanlegg	Tilskuere	0,2–0,4
	Ansatte	0,2–0,3
Skoler	Ansatte	0,6–1,0
	Elever > 18 år	0,1–0,2
Sykehus	Senger	0,8
Kontor	100 m ²	0,5–2,0
Forretninger	100 m ²	1,0–3,0
Kjøpesenter	100 m ²	2,0–5,0
Produksjon, lager, service	100 m ²	0,5–2,0

For hotellet antar vi at parkeringsbehovet vil være 0,3- 1,0 x 90 rom + 0,2-0,6 x 10 ansatte, dvs. mellom 29 til 96 parkeringsplasser. For kurs- og konferansedelen har vi brukt tall for kino/teater; 0,2-0,4 x 300 sitteplasser (ansatte er de samme som på hotellet), dvs. mellom 60 til 120 parkeringsplasser. Totalt beregnet behov vil være mellom 99 til 216 plasser for hotell- og konferansedelen.

Transportomfang

Trafikken i området vil fortsatt være moderat, med noe høyere belastning på morgen og ettermiddag som i dag.

Reisemønster for overnattingsgjester til hotellet vil i hovedsak være som i dag, hvor hoveddelen kommer med privatbil. Videre er det noe charterbuss og taxi. Turproduksjon og behov for parkering vil variere stort gjennom året og normalt rombelegg er ca 50 %. Belegget er størst knyttet til konferanser, samt på sommeren (i fellesferien) som er høysesong for turister ved hotellet.

Ved kurs- og konferanser er det høyere andel av samkjøring, samt gjester som reiser kollektivt. Turproduksjon og behov for parkering vil også her variere stort gjennom året. Det er lagt opp til kapasitet for inntil 300 sittende deltagere på konferanser, samt opptil 500 ved bankett eller arrangement der det ikke er beregnet sitteplass. Parkeringsbehovet er beregnet iht. sitteplasser, som vist i beregning over.

For kontorbygget er det beregnet 80-90 arbeidsplasser ved fullt utleid bygg, og en antar at gjennomsnittlig samtidighet pr. dag er ca. 50-70%, dvs. 45-60 ansatte.

For beregning av personreiser (til/fra jobb, i arbeid, besøksreiser) har vi benyttet «Rapport - erfaringstall for turproduksjon, oppdateringer til Håndbok 146 (Sintef/Asplan Viak, 2013):

Tabell 20: Beregnede nøkkeltall for turproduksjon, virkedag; Hovedkategori 8 Kontor

	per ansatt			per ansatt til stede normaldag			per parkeringsplass			per 100 m ² arbeidsplass-areal		
	Ansatte	Personturer, alle	Kjøretøyturer, alle	Ansatte til stede normaldag	Personturer, alle	Kjøretøyturer, alle	P-plasser	Personturer, alle	Kjøretøyturer, alle	Arb.plass-areal (100 m ²)	Personturer, alle	Kjøretøyturer, alle
Samlet snitt	210	2,4	1,1	128	3,3	1,8	61	7,4	3,6	76	6,0	3,1
Min	32	1,8	0,2	29	2,4	0,3	0	2,0	0,7	8	3,0	0,4
Max	1 320	3,8	2,6	420	4,2	3,2	320	210,8	60,0	330	14,7	9,7
Std.dev.	249	0,5	0,6	98	0,6	0,7	67	45,6	12,2	72	3,5	2,5
N	27	26	25	24	24	24	27	23	22	27	26	25

Beregnet med 60 ansatte tilstede pr. dag, 26 p-plasser og 1700 m² BRA kontor vil det i gjennomsnitt foretas:

1,8 turer x 60 ansatte = 108 bilturer

3,6 turer x 26 p-plasser = 93,6 bilturer

3,1 turer x 1700 m² BRA arbeidsplass = 52,7 bilturer.

Siden parkeringsdekningen for kontor er lav, kan en anta at antall bilturer ligger i den lave enden av skalaen for antall bilturer, og en høyere andel av turene vil måtte foretas til fots eller med sykkel.

Vurdering av parkeringsdekning og videre utvikling av eiendommen

Det vil være høy grad av sambruk på parkering for hotell- og konferansedelen. Ved store konferanser benytter deltagerne seg samtidig av hotellrommene. I fellesferien, når det er fullt belegg av overnattingsgjester, vil det sjelden være konferanser eller større arrangement samtidig. For beregning av totalt parkeringsbehov har vi derfor anslått at gjennomsnittlig parkeringsbehov for hotell og konferanse vil være 140-150 plasser. Totalt for ny situasjon (inkl. kontor) er

parkeringsbehovet anslått å være 180 plasser. Med 210 plasser tilgjengelig vil det fortsatt være mulig å leie ut 30 plasser til USN på korttidsleie.

Planforslaget legger opp til overflateparkering så lenge totalt bebygd areal innenfor planområdet er innenfor 50% BYA. Dette avviker fra områdeplanen, som sier at halvparten av parkeringsbehovet innenfor byggegrense 2 (ubebygd del av planområdet) skal løses med parkeringskjeller.

Da det allerede er store parkeringsflater på tomte, vurderes etablering av parkeringskjeller for en mindre utbygging som en lite økonomisk og hensiktsmessig løsning. For å sikre fremtidig utvikling av området er det likevel lagt opp til mulighet for å etablere parkeringshus/kjeller. Dette vil først være aktuelt når eksisterende- og ny bebyggelse, samt parkeringsareal, samlet overstiger 50% BYA i planområdet.

Tillatt BYA = 50%, for 16.379 m² tomteareal vil det si maks 8190 m² BYA.

Forslaget til utbygging som er illustrert i planforslaget gir:

Eksisterendebebyggelse = 2400 m²

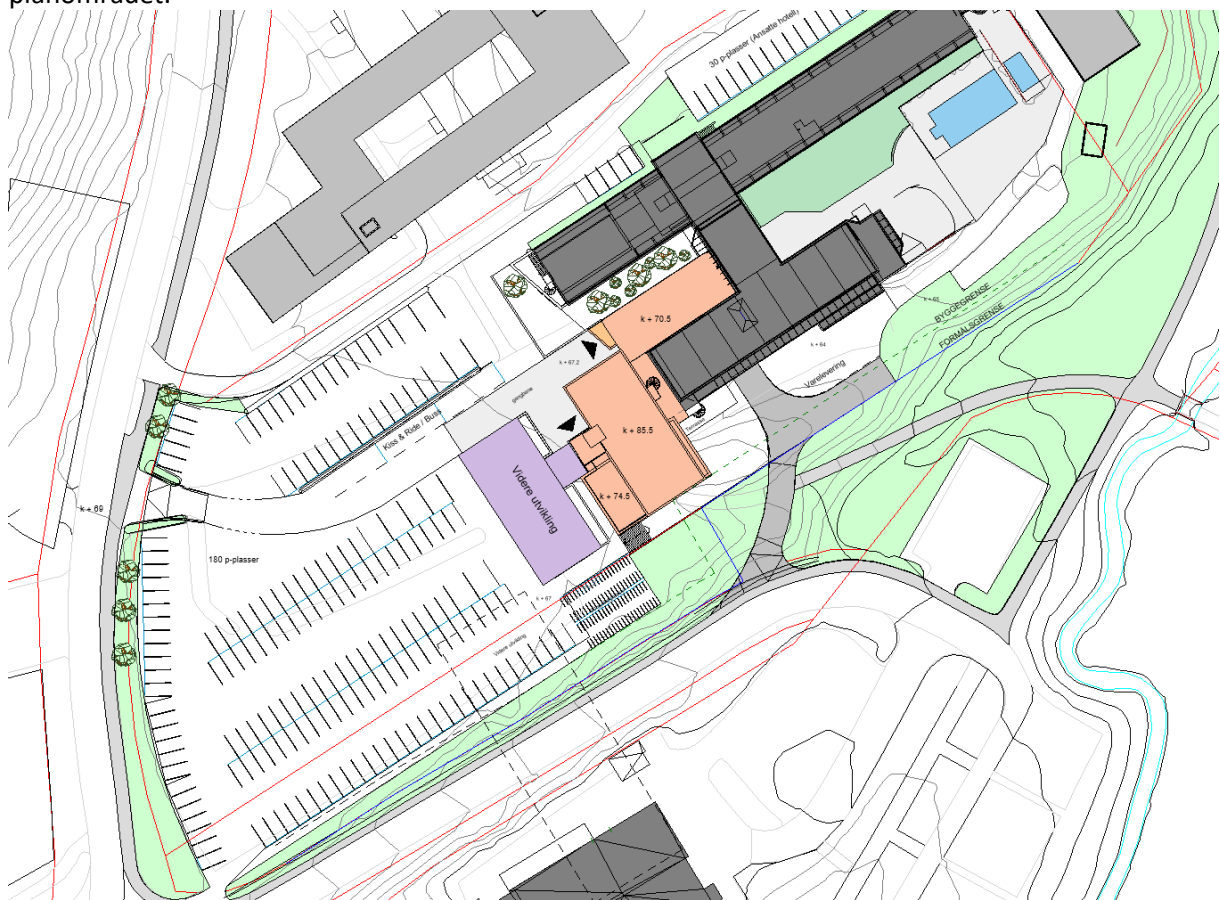
Nytt bygg = 820 m²

Parkering = (210 plasser x 18 m²) 3780 m²

Totalt bebygd areal = 7000 m² BYA / 42,7% BYA.

Dvs. at det er ytterligere 1190 m² tilgjengelig bebygd areal, i tillegg til illustrert prosjekt.

For fremtidig utvikling har vi beregnet at det kan bygges inntil 2000 m² BRA kontor (med tilhørende 30 p-plasser på terreng), før det vil være behov for å etablere parkeringskjeller innenfor planområdet.



Illustrasjon som viser mulig utvidelse/byggetrinn 2 (lilla figur), innenfor 50% BYA.



Illustrasjon som viser mulig hvor fremtidig etablering av parkeringskjeller kan være aktuelt (blå områder). Adkomst fra KV2 i nord eller o_KV3 i sør.

Tiltak for å endre reisevaner i virksomhetene

For å endre folks reisevaner vil det i tillegg til redusert parkeringsdekning være nødvendig å gjennomføre tiltak for de ansatte i virksomhetene. *(Ansvaret for å gjennomføre tiltakene ligger i hovedsak på virksomhetene selv).*

Forslag til tiltak som kan håndteres av virksomhetene:

- Gjennomføre sykkel- og gangkampanjer.
- Ha bildeling, oppfordre til samkjøring.
- Sette opp egen busstransport til/fra Bø stasjon (særlig aktuelt for hotellgjester, samt til kurs/konferanse).
- Prioritering av parkeringsplasser mellom besøkende og ansatte.
- Egne tjenestebiler og -sykler/elsykler tilgjengelig for ansatte i arbeidstiden.
- *Deler av arbeidstiden som kan brukes på sykling eller gange til/ fra jobb.*
- *Parkeringsavgift for bil.*

Oppsummering

Sentral beliggenhet, sammen med begrenset parkeringsdekning og godt overordnet gang- og sykkelnettverk er de viktigste tiltakene for å redusere bilbruken til og fra området.

Krav til parkeringsdekning for bil, sykkel og antall HC-plasser er sikret i reguleringsplanen. Parkeringskrav er likt som i kommuneplanens arealdel, og følger dermed opp overordnet plan.

Området er lett tilgjengelig for gående og syklende og eksisterende traseer og snarveier bli i størst mulig grad opprettholdt.

Økt frekvens på kollektivtransport (Lokalbuss / Farte Bestilling) vil kunne øke andel reisende med buss lokalt.