



Notat

Til Borgerrepræsentationen

Bilag 12

Notat om henvendelser modtaget i forbindelse med supplerende høring om ændring af parkeringsnormen

Teknik- og Miljøudvalget behandlede på møde den 14. september 2020 'Endelig vedtagelse af lokalplanforslaget for Svanemølleholm med udbygningssaftale'. Alternativet (Å) fremsatte et ændringsforslag (ÆF5) om en tilføjelse til 1. at-punkt: "dog således at p-normen sættes til 1:286." Ændringsforslaget blev vedtaget og den således ændrede indstilling blev anbefalet over for Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen.

Ændringsforslaget bevirker, at parkeringsnormen for biler fastsættes til 1 pr. 286 m². Dette er færre p-pladser end den i lokalplanforslaget angivne parkeringsdækning, der i forslaget ikke må overstige 1 plads pr. 175 m² for erhverv og 143 m² for butikker. Det bemærkes, at det i overensstemmelse med Kommuneplan 2019 er fastholdt, at butikker har 1 plads pr. 143 m².

Ændringsforslaget kræver supplerende høring i medfør af planlovens § 27, stk. 2, og derfor har Teknik- og Miljøforvaltningen hørt grundejere og byggherre i lokalplanområdet fra den 16. september til den 25. september 2020.

De tre modtagne henvendelser i høringsperioden vedlægges som bilag 13. Herunder er henvendelserne refereret med forvaltningernes bemærkninger.

Der er ikke under høringen fremkommet nye oplysninger, der giver grundlag for at ændre forvaltningens tidligere vurdering af parkeringsnormen.

26. september 2020

Sagsnummer
2020-0090554

Dokumentnummer
2020-0090554-12

Plan, Analyse, Ressourcer og
CO2-reduktion
Byplan Nord
Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

Hørings svar

AP Pension som bygherre for domicilerne på Sundkrooggade 25 -32 mfl, henvendelse nr. 1

AP Pension oplyser, at såfremt Teknik- og Miljøudvalgets ændringsforslag vedtages af Borgerrepræsentationen, vil dette medføre, at AP Pensions projekt på Svanemølleholm ikke kan realiseres. AP Pension anmoder derfor om, at Teknik- og Miljøudvalgets ændringsforslag ikke vedtages i den endelige lokalplan for Svanemølleholm.

AP Pensions aftale med Nykredit om at opføre et nyt hovedsæde til Nykredit på Svanemølleholm er betinget af, at der vedtages en lokalplan, som gør det muligt at realisere det projekt, som AP Pension præsenterede for Nykredit i 2018.

Nykredit har meddelt AP Pension, at Nykredit ikke finder, at denne betingelse er opfyldt, såfremt Teknik- og Miljøudvalgets ændringsforslag om en væsentlig reduktion af parkeringsnormen fastholdes. Nykredit vil i så fald træde ud af aftalen med AP Pension, hvorefter AP Pension ikke længere ønsker at erhverve byggefeltet på Svanemølleholm. Det præciseres, at AP Pension endnu ikke endeligt har erhvervet byggefeltet fra By & Havn.

AP Pension bemærker, at det planlagte projekt på Svanemølleholm har mange aktiviteter og tilbud til glæde for offentligheden herunder et overordnet princip om, at projektet er i interaktion med den omkringliggende by.

Ændringen af parkeringsnormen for erhverv vil medføre en reduktion fra i alt 285 parkeringspladser til 174 parkeringspladser (111 færre parkeringspladser for det samlede byggefelt). Byggefeltet indeholder 50.000 m² kontorbygninger, det er planlagt at etablere ca. 2.700 faste arbejdsstationer.

Hvis ændringsforslaget vedtages af Borgerrepræsentationen, gennemføres projektet ikke, fordi Nykredits hovedsæde ikke kan fungere med kun 95 parkeringspladser til ca. 1670 medarbejdere og et par hundrede daglige gæster. Tilsvarende gælder for AP Pension, hvor 50 parkeringspladser til 550 medarbejdere og et ligeledes meget stort antal daglige gæster er vurderet til at være for lidt til at opretholde virksomhedernes forretningsmæssige parkeringsbehov.

Det oplyses, at de resterende 30 parkeringspladser vil skulle servicere de ca. 450 arbejdsstationer i flerbrugerhuset. Herudover vil der også være parkeringsbehov til bl.a. folkekøkken og fitnesscenter, som alle borgere vil få adgang til.

AP Pension havde forstået det således, at Københavns Kommuneplan 2019 som udgangspunkt fastsætter en parkeringsnorm for erhverv på 1 parkeringsplads pr. 214 m² erhverv, men at parkeringsnormen konkret forhøjes eller reduceres i nye lokalplaner, såfremt virksomhederne kan påvise et konkret behov for en ændret parkeringsnorm.

AP Pension og Nykredit har allerede accepteret en væsentlig reduktion i antallet af parkeringspladser fra de ca. 800 pladser, som virksomhederne kan disponere over i dag, til de 285 parkeringspladser som det offentliggjorte lokalplanforslag muliggjorde. Det er således allerede forudsat, at mange af AP Pension og Nykredits medarbejdere og gæster skal anvende den offentlige trafik.

AP Pension og Nykredit vil uagtet af en række initiativer således fortsat have et konkret behov for en ændret parkeringsnorm i forhold til udgangspunktet i Københavns Kommuneplan 2019 på 1 parkeringsplads pr. 214 m² erhverv.

AP Pension oplyser derudover, at Nykredit har et stort antal daglige besøgende, både kunder og øvrige gæster. Langt de fleste vil ankomme med offentlig transport; men mange gæster kommer i bil fra andre dele af Danmark og skal have mulighed for parkering. Herudover viser analyser baseret på ansattes hjemadresse, at en del af de ansatte ikke har praktisk mulighed for at anvende offentlig transport til pendling.

AP Pension og Nykredit oplyser i øvrigt, at de har ambitiøse mål for en grøn bilpark og "ladeteknologi" for at være i front på den grønne omstilling, for så vidt angår både byggeri og transport til og fra domicilerne, bl.a. omfattende el-biler. F.eks. skal alle AP's firma- og tjeneste biler fra 1. januar 2022 være plugin hybridbiler, elbiler eller biler i energiklasse A+++., En stor andel af både ansatte og besøgende vil i 2023 og årene herefter køre i fossilfri biler. Derudover har Nykredit planlagt p-pladser til delebiler til både erhvervsmæssig og privat transport og forestiller sig, at denne ordning udbygges i årene fremover. Også dette optager et mindre antal P-pladser.

By & Havn som grundejer, henvendelse nr. 2

AP Pension har overfor By & Havn oplyst, at hvis Nykredit kun kan disponere over 95 p-pladser, så ønsker Nykredit ikke et fremtidigt hovedsæde på Svanemølleholm. Dermed bortfalder AP Pensions forudsætninger for erhvervelse af byggefeltet på Svanemølleholm.

By & Havn finder, at en parkeringsnorm på 1 plads pr. 286 m² er meget langt fra kommuneplanens "gængse" parkeringsnorm for erhverv i tæt by samt byudviklingsområder på 1 plads pr. 214 m². By & Havn forudser således, at det vil få negativ indflydelse på salg af de øvrige erhvervsbyggeretter på Svanemølleholm, hvis en p-norm på 1 plads pr. 286 m² fastholdes.

By & Havn henviser til, at Kommuneplan 2019 fastlægger parkeringsnormen til erhverv i tæt by samt byudviklingsområder til 1 parkeringsplads pr. 214 m² med en note om, at "Ved kontorbyggeri kan parkeringsdækningen i tætbyen og byudviklingsområderne efter en konkret vurdering maksimeres til 1 plads pr. 143 m² eller minimeres til 1 plads pr. 286 m², såfremt der kan påvises højere/lavere parkeringsbehov".

I overensstemmelse med kommuneplanens rammer for parkering, foretog Teknik-og Miljøforvaltningen derfor en konkret vurdering vedr. lokalisering m.v. I vurderingen indgik de specifikke kontorbyggeriers

behov for parkeringspladser til firmabiler, drift og gæsteparkeringspladser.

Parkeringsnormen blev på den baggrund fastsat til 1 plads pr. 175 m², By & Havn bemærker, at TMF vurderede, at den samme parkeringsnorm skulle være gældende for samtlige erhvervsbyggerier i lokalplanområdet herunder byggefelterne øst for Sundkrogsgade.

Forvaltningens bemærkning:

I overensstemmelse med Bilag 7 Parkeringsnotat til indstillingen giver Kommuneplan 2019 mulighed for en konkret vurdering af parkeringsnormen for kontorbyggeri, hvor parkeringsdækningen i tætbyen og byudviklingsområder efter en konkret vurdering kan maksimeres til en parkeringsplads pr. 143 m² eller minimeres til en parkeringsplads pr. 286 m².

I vurderingen af det konkrete antal parkeringspladser indgår bl.a. lokalisering i forhold til kollektiv trafik, vejnet, virksomhedens behov samt projektets karakteristika mv.

Bygherre har oplyst, at brugerne af domicilerne har et særligt behov for parkering, da en større andel af de ansatte arbejder som sælgere. Sælgerne har et særligt behov for biler til at komme rundt til deres kunder i hele Danmark, også til områder hvor der ikke er kollektiv trafikbetjening.

Forvaltningen foreslår derfor som anført i bilag 7 og på baggrund af en samlet konkret vurdering af områdets lokalisering til kollektiv trafikbetjening, vejnet og bygherrens oplysninger om virksomhedens behov, at parkeringsdækningen for erhvervsbyggeriet kan maksimeres til 1 plads pr. 175 m², hvilket svarer til, at der er parkering til ca. 10 - 15 % af de ansatte (ca. 20 - 25 brutto etm. pr. arbejdsplads) og dermed opfylder målsætningen om, at højst 25 % af transporten skal foregå i bil.

HOFOR som grundejer, henvendelse nr. 3

HOFOR har ingen kommentarer til ændring af p-normen.

Skema over ændringer

Bestemmelse	Nuværende ordlyd	Det af Teknik- og Miljøudvalget vedtagne ændringsforslag
§ 5		
stk. 1	<i>Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige: Erhverv: 1 plads pr. 175 m². Hoteller: Fastlægges efter konkret vurdering. Butikker: 1 plads pr. 143 m².</i>	<i>Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige: Erhverv: 1 plads pr. 286 m². Hoteller: Fastlægges efter konkret vurdering, men må ikke overstige 1 plads pr. 286 m². Butikker: 1 plads pr. 143 m².</i>

--	--	--

