



Fremsendt mandag den 21. september 2020 til TMF
v/Arkitekt/projektleder Lars Korn
på e-mail: Larkor@kk.dk

Høringssvar vedr. Teknik- og Miljøudvalgets behandling af lokalplan for Svanemølleholm i Nordhavn den 14. september 2020

Indstilling

AP Pension er af den klare overbevisning, at det planlagte projekt på Svanemølleholm har mange nyskabende kvaliteter, ikke mindst omfanget af aktiviteter og tilbud til glæde for offentligheden, og det overordnede princip om projektets interaktion med den omkringliggende by. AP Pension skal derfor på det kraftigste anmode om, at Teknik- og Miljøudvalgets ændringsforslag ikke vedtages i den endelige lokalplan for Svanemølleholm.

Høringssvar

Høringssvarets hovedkonklusioner

Såfremt Teknik- og Miljøudvalgets ændringsforslag vedtages af Borgerrepræsentationen, vil det være umuligt at gennemføre projektet, da det for Nykredit vil være en uoverstigelig udfordring alene at have 95 parkeringspladser tilknyttet hovedsædet med 1600 medarbejdere og et par hundrede daglige gæster. Tilsvarende gælder for AP Pension at 50 parkeringspladser til 550 medarbejdere og et ligeledes meget stort antal daglige gæster ikke på nogen måde vil kunne fungere.

Det har været en selvstændig målsætning for AP Pension og Nykredit at være i front på den grønne omstilling for så vidt angår både byggeri og transport til og fra domicilerne. Der er med det sigte besluttet at installere en ekstra transformerkapacitet på 1.000 ampere, som skal anvendes til bedste teknologi indenfor elladestanderne i 2023 idet begge virksomheder har en ambitiøs grøn strategi 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+++.

Normering

AP Pension og Nykredit har med stor beklagelse noteret, at Teknik- og Miljøudvalget under deres behandling af lokalplansforslaget for Svanemølleholm har stillet et ændringsforslag til det oprindelige lokalplansforslag, hvorved parkeringsnormen for erhverv i lokalplansområdet foreslås væsentlig reduceret:

Fra	1 parkeringsplads pr. 175 m ² opført erhverv
Til	1 parkeringsplads pr. 286 m ² opført erhverv

Det vil betyde, at det samlede antal parkeringspladser reduceres fra i alt 285 parkeringspladser til 174 parkeringspladser (111 færre parkeringspladser for det samlede byggefelt), der planmæssigt skal servicere 50.000 m² kontorbygninger, hvori der etableres ca. 2.700 faste arbejdsstationer.

Såfremt Teknik- og Miljøudvalgets ændringsforslag vedtages af Borgerrepræsentationen ved den endelige behandling af lokalplanen for Svanemølleholm, vil dette medføre, at AP Pensions projekt på Svanemølleholm ikke kan realiseres, idet Nykredit og AP Pension ikke længere finder, at byggefeltet på Svanemølleholm er velegnet til at placere deres nye domiciler på. Den ændrede parkeringsnorm fører nemlig til, at Nykredit kun vil opnå brugsret til 95 parkeringspladser til at servicere deres ca. 1.670 medarbejdere og AP Pension kun vil opnå brugsret til 50 parkeringspladser til at servicere deres 550 medarbejdere. Dette vurderes at være for lidt til at opretholde virksomhedernes forretningsmæssige parkeringsbehov. Det oplyses for god ordens skyld, at de resterende 30 parkeringspladser vil skulle servicere de ca. 450 arbejdsstationer i flerbrugerhuset. Herudover vil der også være parkeringsbehov til bla. folkekøkken og fitnesscenter, som alle borgere vil få adgang til.

AP Pension samarbejdsaftale 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 i den endelige lokalplan.

Såfremt Teknik- og Miljøudvalgets ændringsforslag fastholdes, vil konsekvenserne heraf i så fald være, at Nykredit kan træde ud af aftalen med AP Pension, hvorefter AP Pension ikke længere ønsker at erhverve byggefeltet på Svanemølleholm, idet forudsætningen for AP Pensions investering er, at Nykredits nye domicil skulle opføres. Det præciseres for god ordens skyld, at AP Pension endnu ikke endeligt har erhvervet byggefeltet fra By & Havn.

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

AP Pension skal oplyse, at AP Pension og Nykredit i deres nuværende kontordomiciler har et forretningsmæssigt behov for 299 parkeringspladser, hvilket fordeler sig som følger:

AP Pension:

80 firmabiler til forretningsmæssigt behov, herunder sælgere

2 biler til driften

10 gæsteparkeringspladser til gæster og kunder

Nykredit:

147 firmabiler til forretningsmæssigt behov, herunder vurderingskorps

15 biler til driften

40 gæsteparkeringspladser til gæster og kunder

5 parkeringspladser til eksterne leverandører/ håndværkere

AP Pension og Nykredit har allerede accepteret, at antallet af parkeringspladser i det oprindelige udkast til lokalplan (mulighed for at etablere i alt 285 parkeringspladser), vil betyde en væsentlig reduktion i forhold til det antal parkeringspladser, som virksomhederne kan disponere over i dag ca. 800 pladser. Det er således forudsat, at mange af AP Pension og Nykredits medarbejdere og gæster skal anvende den offentlige trafik.

Det bemærkes endvidere, at de ca. 450 arbejdsstationer i flerbrugerkontorhuset (planlagt placeret imellem Nykredit og AP Pensions kontorhuse) også skal tildeles råderet over et passende antal parkeringspladser.

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.

Nykredits ansvarlige for deres nye hovedsæde Vicedirektør Martin von Horsten oplyser følgende i forhold til Teknik- og Miljøudvalgets forslag om en reduceret parkeringsnorm:

”Nykredit har et stort antal daglige besøgende, både kunder og øvrige gæster. Langt de fleste vil i fremtiden som i dag ankomme med offentlig transport; men der er også mange gæster, der kommer i bil, eksempelvis fra andre dele af Danmark og som skal have mulighed for parkering.

Nykredit har i dag et samarbejde med ShareNow om p-pladser og brug af delebiler til både erhvervsmæssig og privat transport og forestiller os dette udbygget i en eller anden form i årene fremover. Også dette optager et mindre antal P-pladser.

Herudover viser analyser baseret på ansattes hjemadresse, at en del af de ansatte ikke har praktisk mulighed for at anvende offentlig transport til pendling.

Nykredit har fra start været opmærksom på, at der vil være en betydelig reduktion i antal parkeringspladser forbundet med flytning til Svanemølleholm fra Kalvebod Brygge, hvor vi råder over og anvender cirka 550 p-pladser.

Lokalplanens oprindelige oplæg, der giver Nykredit 160 p-pladser er derfor en stor udfordring; men vi vil via en række initiativer kunne håndtere dette. En parkeringsnorm, der for Nykredit leder til 95 p-pladser er imidlertid en uoverstigelig udfordring, der gør, at Nykredit ikke kan placere sit hovedsæde med 1600 medarbejdere og et par hundrede daglige besøgende på Svanemølleholm.

Det skal bemærkes, at der allerede i dag er en antal elbiler i Nykredits nuværende parkeringsanlæg og en stor andel af både ansatte og besøgende vil i 2023 og særligt i årene herefter køre i fossilfri biler.”

Som nævnt deler AP Pension fuld ud Nykredits synspunkt om, at det formentlig ikke vil være muligt at drive sin virksomhed samt vedblive med at være en attraktiv arbejdsplads for sine medarbejdere, såfremt AP Pension ved sit nye domicil kun kan råde over et så begrænset antal parkeringspladser.

Ambitiøse mål for en grøn bilpark og ladeteknologi

AP Pension og Nykredit ønsker at fremme anvendelsen af el- eller de mest klimavenlige biler blandt deres medarbejdere. Det er på den baggrund blevet besluttet, at parkeringskælderens under byggefeltet på Svanemølleholm forberedes til at installere et større antal elladestander til elbiler.

Den teknologiske udvikling inden for elbiler er i rivende udvikling, og forventningen er, at teknologien allerede i 2023 vil være markant bedre end i dag. På den baggrund er det blevet vurderet, at det er bedst at vente til 2023 med endeligt at beslutte, hvilke elladestationer der skal sættes op.

Det er i stedet blevet besluttet at installere en ekstra transformerkapacitet på 1.000 ampere (de forberedende installationer til elladestationer udgør en millioninvestering). Når byggeriet nærmer sig sin færdiggørelse i 2023, er tanken, at det er de bedste ladestander på markedet på det tidspunkt, som skal indkøbes. Derved sikres det, at det er den bedste ladeteknologi på markedet i 2023 som opstilles. På den måde ønsker AP Pension og Nykredit at skabe de bedste rammer for at vælge de mest klimavenlige biler som forventes at være elbiler.

Med venlig hilsen

AP Pension

Københavns Kommune
Teknik & Miljøforvaltningen
Att. Lars Korn (larkor@kk.dk)

Udviklingselskabet By & Havn I/S
Nordre Toldbod 7
1259 København K

Tel. 3376 9800
www.byoghavn.dk
info@byoghavn.dk

CVR nr. 30823702
EAN nr. 5798009800107

Høring vedr. ændret parkeringsnorm i Lokalplan Svanemølleholm i Nordhavn

By & Havn har modtaget et høringsbrev fra Teknik- og Miljøforvaltningen på baggrund af, at Teknik- og Miljøudvalget i forbindelse med den endelige vedtagelse af Lokalplan Svanemølleholm har vedtaget et ændringsforslag om, at parkeringsdækningen ikke må overstige 1 plads pr. 286 m².

Dette er færre p-pladser end den i lokalplanforslaget angivne parkeringsdækning, der i forslaget fastlagde, at parkeringsdækningen ikke må overstige 1 plads pr. 175 m² for erhverv og 143 m² for butikker.

By & Havn har nedenstående kommentarer til ændringsforslaget:

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

Baggrunden for, at parkeringsnormen i Lokalplanforslag Svanemølleholm blev fastsat til 1 plads pr. 175 m², var en konkret vurdering af Nykredits og AP Pensions kontordomiciler vest for Sundkrogsgade. Nykredit har ca. 1.650 medarbejdere, AP Pension har ca. 550 medarbejdere, og der etableres ca. 450 arbejdsstationer i flerbrugerhuset. Herudover kommer der bl.a. folkekøkken og fitnesscenter i bygningerne. AP Pension og Nykredit har forretningsmæssigt behov for parkeringspladser til både firmabiler, drift og gæsteparkeringspladser. Ud fra en konkret vurdering af disse behov blev parkeringsnormen fastlagt i overensstemmelse med kommuneplanens rammer for parkering.

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 byggefelter på Svanemølleholm.

Øst for Sundkrogsgade fastlægger lokalplanen 3 erhvervsbyggefelter. Disse er endnu ikke solgt. TMF vurderede i forbindelse med lokalplanforslaget, at den samme parkeringsnorm skulle være gældende for samtlige erhvervsbyggerier i lokalplanområdet.

22. september 2020
S-20190108-0083
D-20200917-162544

TAV@byoghavn.dk

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.

Med venlig hilsen

Tina Allerelli Vestergaard
Projektleder/Project Manager, Planlægning & Arkitektur

Fra: Katrine Georg Rasmussen <katras@hofor.dk>

Sendt: 25. september 2020 10:24

Til: Lars Korn <larkor@kk.dk>

Cc: Karim Friis Arfaoui <kfar@hofor.dk>; Niels Søe Christiansen <nich@hofor.dk>; Claus Storm Hindkær <clhi@hofor.dk>

Emne: SV: Svanemølleholm. Høring vedr. ændring af parkeringsnorm.

Kære Lars

HOFOR har ingen kommentarer til ændring af p-normen som beskrevet nedenfor.

Vi fremsender yderligere bemærkninger til lokalplanen i næste uge.

Med venlig hilsen

Katrine Georg Rasmussen

Planlægger

Fjernvarme - net

PLAN Fjernvarme, Bygas & Kraftvarme

Direkte tlf.: 27952935

E-mail: katras@hofor.dk



HOFOR A/S

Ørestads Boulevard 35 | 2300 København S | Telefon: 33 95 33 95 | CVR-NR.: 1007 3022 | www.hofor.dk