



24-06-2014

### Bilag 3 - Notat om parkering

Dette notat belyser parkeringskrav i forhold til de seks mulige scenarier, der er skitseret i indstillingen 'Fremtidig anvendelse af Sølund'.

#### *Kommuneplan 2015*

Som følge af den aftalte periode for midlertidig udlejning vil de lokalplanmæssige rammer for fremtidig brug først blive fastlagt, når den kommende Kommuneplan 2015 (KP2015) udgør det planmæssige grundlag. (kommuneplan 2015 forventes vedtaget i december 2015).

Der vil i forbindelse med udarbejdelsen af KP2015 blive foretaget en revision af parkeringsnormerne. Analysen vedrørende parkeringsnormerne er endnu ikke påbegyndt, men vil indeholde en undersøgelse af behovet for differentierede parkeringsnormer for forskellige boligtyper, institutioner mv. Der forudsættes i det nedenstående, at KP2015 vil medføre en ændring af parkeringsnormerne i retning af differentierede parkeringsnormer, som det bl.a. er sket ved vedtagelsen af særligt tilpassede parkeringskrav, når det gælder ungdomsboliger (jf. vedtaget kommuneplantillæg). Det er derfor vanskeligt at sige noget konkret om de krav, der vil blive stillet, og de her anførte p-beregninger er derfor alene udtryk for bedste bud på nuværende tidspunkt.

De nuværende ca. 80 offentlige parkeringspladser i den eksisterende kælder renoveres og bevares i scenarie Ia. I de øvrige scenarier under II og III forudsættes, at der etableres en ny separat kommunalt finansieret parkeringskælder til bibeholdelse af de ca. 80 offentlige parkeringspladser. Hertil kommer nedenstående krav til parkeringspladser i forhold til byggeloven (byggelovspladser).

#### *Byggelovspladser i de forskellige scenarier*

Med det forbehold, at KP2015 kan medføre andre forudsætninger, end de her anvendte, følger en gennemgang af de enkelte scenarier i forhold til de pladser, som bygherren, SAB v/KAB, vil skulle etablere til byggeriet:

### **I. Ombygning af de nuværende bygninger med støtte efter almenboligloven**

#### a) Til 100 pct. ungdomsboliger

En genanvendelse af de nuværende bygninger, men med en forholdsvis omfattende ombygning (= flere boliger) og en anvendelse til ungdomsboliger også af den resterende bygning, forventes ikke at udløse krav om ny lokalplan. I forbindelse med godkendelse af Sølund til midlertidige ungdomsboliger besluttede TMU følgende vedr. behovet for parkeringspladser:

Sagsnr.

2014-0061990

Dokumentnr.

2014-0061990-11

Sagsbehandler

Diddi Maja Thiemann

”Borgerrepræsentationen har i forbindelse med p-aftale 2011 den 13. oktober 2011 vedtaget, at bl.a. de 80 parkeringspladser i kælderen under Sølund deklarerer til offentlig parkering. Anlægget har været i drift siden maj 2012. Det er ved denne vedtagelse bestemt, at Sølund har det nødvendige antal parkeringspladser for ejendommens drift, hvorfor den ændrede anvendelse ikke udløser krav om etablering af yderligere parkeringspladser for ejendommen.” (TMU 2013-0244299).

Denne vurdering kan i scenarie Ia principielt ”genbruges” for hele bebyggelsen, så der ikke kræves nye pladser. Børneinstitution bevares uændret, dvs. uden nyt p-krav.

## **II. Nedrivning af nuværende bygninger og opførelse af nybyggeri med støtte efter almenboligloven**

- a) Til 100 pct. plejeboliger (genoptagelse af ”Det Nye Sølund”) Her er det forudsat, at der i KP2015 jf. ovenstående er sket en ændring af parkeringsnormerne i retning af større mulighed for differentiering fx til særlige boligformer (plejeboliger mv.) og til institutioner, som kan gå på tværs af kommuneplanrammer. Her er anvendt den praksis, som KK tidligere har anvendt ved byggeri af særlige boligtyper i O-rammeområder (der ikke har noget mindstekrav til parkeringsdækning). Forudsættes det, at der fastsættes krav om 1 plads pr. 5 plejeboliger samt 10 pladser til institutionen + 8 pladser til serviceareal bliver det samlet 95 p-pladser.
- b) Til ca. 30 pct. ungdomsboliger og ca. 70 pct. ældreboliger (en bearbejdning af ”Det Nye Sølund”) Hele projektet omfattes af lokalplan, dvs. parkeringsnormen er 1 plads pr. 300 m<sup>2</sup> til ungdomsboligerne, og jf. ovenstående en endnu ikke fastlagt norm i KP2015 for plejeboligerne. Forudsættes 1 plads pr. 5 plejeboliger samt 1 plads pr. 300 m<sup>2</sup> ungdomsbolig + 10 pladser til institution + 5 pladser til serviceareal giver det i alt 83 p-pladser.
- c) Til ca. 30 pct. ungdomsboliger og ca. 70 pct. plejeboliger (ny arkitektkonkurrence) Som udgangspunkt de samme p-krav som IIb.

## **III. Delvis ombygning og delvis nedrivning af nuværende bygninger og opførelse af nybyggeri med støtte efter almenboligloven**

- a) Til ca. 70 pct. ungdomsboliger og ca. 30 pct. plejeboliger. Hele projektet omfattes af lokalplan, dvs. parkeringsnormen er 1 plads pr. 300 m<sup>2</sup> til ungdomsboligerne, og jf. ovenstående en endnu ikke fastlagt norm i KP2015 for plejeboligerne.

Forudsættes 1 plads pr. 5 plejeboliger samt 1 plads. pr. 300 m<sup>2</sup> ungdomsbolig + 10 pladser til institution + 4 pladser til serviceareal giver det i alt 117 p-pladser.

- b) Til ca. 40 pct. ungdomsboliger og 60 pct. plejeboliger  
Hele projektet omfattes af lokalplan, dvs. parkeringsnormen er 1 plads pr. 300 m<sup>2</sup> til ungdomsboligerne, og jf. ovenstående en endnu ikke fastlagt norm i KP2015 for plejeboligerne.  
Forudsættes 1 plads pr. 5 plejeboliger samt 1 plads. pr. 300 m<sup>2</sup> ungdomsbolig + 10 pladser til institution + 4 pladser til serviceareal giver det i alt 104 p-pladser.

Gældende for alle andre scenarier end Ia er, som nævnt, at den eksisterende parkeringskælder ikke kan bevares, men at der etableres en ny kommunalt ejet parkeringskælder med ca. 80 offentlige pladser.

#### *Mulighed for etablering af yderligere offentlige parkeringspladser*

Alle scenarier indebærer en parkeringskælder i én etage under terræn. En konstruktion i flere kælderetager vil grundet undergrundsforholdene blive uforholdsmæssigt dyrt. Det er muligt, at der kan etableres yderligere pladser på grunden under terræn, men det afhænger helt af den konkrete løsning, idet bygningernes placering på grunden, terrænbearbejdning m.v. er afgørende.

#### *Den eksisterende offentlige p-kælder under Sølund:*

Den eksisterende p-kælder under Sølund blev i april 2011 udlagt til offentlig parkering og indgår i dag i den almindelige kommunale parkeringsforsyning i området.

P-kælderen består af to kælderrum, der ligger under det eksisterende byggeri. I forbindelse med det tidligere udarbejdede projekt ”Det Nye Sølund” har de tekniske rådgivere (bl.a. Grontmij og Witraz) gennemgået kælderen med henblik på at undersøge om den kunne bevares. Det blev dengang konkluderet, at det ville være uforholdsmæssigt dyrt, at bevare p-kælderen og at man ikke ville kunne opføre ”Det Nye Sølund”-projekt ovenpå den eksisterende kælder.

I det ovenstående er det forudsat, at parkeringskælderen kun bevares i scenarie I, hvor de eksisterende bygninger også bevares. Det er dog ikke udelukket, at den kan bevares, hvis man vælger en af løsningerne under scenarie III, men det vil afhænge af det konkrete projekts udformning.

#### *Muligheder for anden fastsættelse af p-norm*

P-normen fastsættes overordnet i Kommuneplanen og afhænger af den fastsatte kommuneplanramme. I denne situation, hvor bebyggelsesprocenten forudsættes at skulle være på mellem 170 og

185, vil rammen skulle fastlægges til en B6-ramme, som har en p-norm på mindst 1 pr. 200 og højst 1. 100, dog forventes kommuneplantillægget om 1 plads pr. 300 m<sup>2</sup> for ungdomsboliger at blive videreført i kommuneplan 2015. Det er endnu uvist, om Kommuneplan 2015 vil indeholde en differentieret p-norm også for plejeboliger, men det indgår i overvejelserne i forbindelse med den nye kommuneplan, og er som nævnt forudsætningsvist lagt til grund i beregningerne ovenfor.

En ændring af kommuneplanrammen for Sølund vil forventeligt blive medtaget ved ændringen af kommuneplanen (Kommuneplan 2015 skal vedtages i BR i december 2015), og derfor vil der ikke skulle udarbejdes kommuneplantillæg til den lokalplan, der eventuelt vil skulle laves for det fremtidige Sølund.

Lokalplanen skal følge de angivne p-normer i kommuneplanen, og kan ikke angive en anden p-norm.

#### *Muligheder for dispensation for parkeringskrav i forbindelse med byggesagen*

Der har tidligere været praksis for, at man i forbindelse med byggesagen kunne give en dispensation for anlæg af p-pladser på betingelse af senere anlæggelse på forlangende. Folketingets har vedtaget et lovforslag vedrørende ændring af byggeloven. Lovændringen medfører, at der fra og med 1. november 2014 kun er mulighed for dispensation fra byggelovens krav om at anlægge parkering i forbindelse med nybyggeri ved indbetaling til en kommunal parkeringsfond eller ved andet forpligtende grundlag. Andet forpligtende grundlag er fx tilvejebringelse af de krævede parkeringspladser på en anden grund end ejendommen.

Københavns Kommune har endnu ikke oprettet en parkeringsfond, hvorfor denne mulighed ikke er overvejet i forbindelse med Sølund på nuværende tidspunkt.

Da parkering fastlægges i den kommende lokalplan, vil dispensation fra parkeringskrav skulle følge reglerne i planloven. Der forventes dog at komme en tilsvarende dispensationsbegrænsning efter planloven.