



07-03-2017

Bilag 4

Sagsnr.
2017-0003653

Redegørelse for parkering vedr. lokalplanforslag ”Postgrunden”

Dokumentnr.
2017-0003653-4

Parkeringsnormen i Kommuneplan 2015

Parkeringsdækningen i S-områder i tætbyen skal, ifølge Kommuneplan 2015, være 1 plads pr. 150 m².

Sagsbehandler
Karen Probst

Parkeringsdækningen kan efter en konkret vurdering maksimeres til 1 plads pr. 100 m² eller minimeres til 1 plads pr. 200 m², såfremt der kan påvises højere/lavere parkeringsbehov. I vurderingen af det konkrete antal pladser skal, ifølge kommuneplanen, bl.a. indgå lokalisering i forhold til kollektiv trafik, vejnet samt projektets karakteristika i forhold til boligstørrelser, bebyggelsesplan, boligtype, fælles parkeringsanlæg, herunder mulighed for dobbeltudnyttelse.

Parkeringsnormen i forslaget til lokalplanen

Forvaltningen vurderer, at p-normen skal fastsættes til et sted mellem 1:140 og 1:175, og anbefaler på baggrund af en samlet vurdering af nedenstående parametre, at den i lokalplanforslaget fastsættes til 1:175. I lokalplanen er den maksimale bebyggelsesprocent fastsat til 450 for hele området, hvilket betyder, at der kan bygges i alt ca. 210.000 m². I de konkrete projekter beregnes parkering af et mindre bruttoetageareal, idet en del af arealet til parkering, teknik m.v. ikke indgår i beregningen. Der kan således beregnes parkering af i alt ca. 153.375 m² (127.500 m² for matr. 1654, 25.275 m² for matr. 1690 og 600 m² for matr. nr. 1501), hvilket svarer til i alt ca. 880 pladser. Derudover muliggøres op til 500 p-pladser til indløsning af p-deklarationspladser i området.

Begrundelse:

Vurderingsparametre:	Bemærkninger:
Lokalisering i forhold til <i>kollektiv trafik</i>	Området er meget stationsnært og godt betjent med kollektiv trafik. Det ligger 20-100 m fra Hovedbanegården med internationale-, nationale-, regionale- og s-togsforbindelser og busforbindelser til hele hovedstadsområdet, og fra 2019 også metroforbindelser. Indenfor 1.000 m ligger både Dybbølsbro st. og den kommende metrostation ved Fisketorvet. Ca. 500 m væk ligger fjernbusholdepladserne langs Ingerslevsgade. Dette taler for en høj p-norm (færre pladser).
Lokalisering i forhold til <i>vejnet</i>	Lokalplanområdet har god adgang til Kalvebod Brygge, som er en af byens større indfaldsveje (Centrumforbindelsen), og der er derfor nem

**Center for
Byplanlægning**

Njalsgade 13, 5

1505 København V

E-mail
annsor@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009493149

	adgang til det overordnede vejnet mod nord og syd, hvorfor man må forvente, at mange vil søge til området for at parkere, når de har ærinder i byen. Dette taler for en lidt lavere p-norm (flere pladser).
Projektets karakteristika i forhold til <i>boligstørrelser</i>	Der forventes en blanding af små og store boliger til mange forskellige målgrupper. Dette kan være svært at vurdere, idet vi ikke kender de eksakte boligstørrelser endnu, men vi forventer, at projektet vil indeholde en del mindre hotellejligheder, hvilket taler for en høj p-norm (færre pladser), fordi målgruppen forventes at have mindre bilejerskab.
Projektets karakteristika i forhold til <i>bebyggelsesplan</i>	Projektets plint giver mulighed for at etablere parkering i et stort volumen. Bygherre har et ønske om, at etablere op til 500 p-pladser ud over p-normen. De ekstra p-pladser kan uproblematisk rummes i projektets plint, idet de således ikke optager friareal på terræn. Dette taler for en lav p-norm (flere pladser).
Projektets karakteristika i forhold til <i>anvendelse</i>	Den store andel af serviceerhverv afspejler projektets vision om et erhvervsområde af international karakter og der forventes en del domicilbyggeri, samt hoteller o. lign. Der forventes således tilgang fra et stort opland til området. Dette taler for en lav p-norm (flere pladser).
Projektets karakteristika i forhold til <i>fælles parkeringsanlæg, herunder mulighed for dobbeltudnyttelse</i>	Områdets funktioner, i form af både boliger, butikker og erhverv vil give mulighed for dobbeltudnyttelse af parkeringspladser, idet de, der arbejder i området, primært vil parkere om dagen, mens de der bor i området primært vil parkere om natten. Dette taler for en høj p-norm (færre pladser).

Opsamling:

Parametrene vedr. nærhed til kollektiv trafik og mulighed for dobbeltudnyttelse taler for en høj p-norm med et mindre antal p-pladser, idet afgang til alternativ kollektiv transport er usædvanlig let tilgængelig på denne placering.

Bebyggelsesplanen og anvendelsen, herunder de større erhvervsdomiciler af international karakter og beliggenheden tæt på det overordnede vejnet, taler for en lavere p-norm med flere pladser, idet man må forvente at bilister fra indfaldsvejene vil søge til stedet for at parkere, når de skal bruge byen. Derudover forventes, at gæster fra et stort geografisk område vil søge til områdets hoteller og servicefunktioner.

Forvaltningen vurderer, at parkeringsbehovet for området som helhed kan tilgodeses ved en parkeringsnorm på 1:175, med særlig vægt på den stationsnære beliggenhed. Det bemærkes at bygherre ønsker en parkeringsnorm på 1:150.

Ekstra parkeringspladser ud over p-normen

Bygherrerne ønsker at etablere op til 500 flere p-pladser til biler end det nye byggeri på Projekt Nords og DSB's ejendomme afkaster i henhold til p-normen på 1:175 m².

Det fremgik af indstillingen til startredegørelsen, som blev behandlet på Teknik- og Miljøudvalgets møde den 2. maj 2016, at bygherre ønskede ekstra 600 p-pladser, men dette er nu justeret til 500 p-pladser efter bygherrerens ønske.

Tilladelse til etablering af p-deklarationspladser

De ekstra p-pladser ønskes anvendt til at indfri parkeringspladser fra p-deklarationer fra andre byggerier i området, eksempelvis de p-pladser, som der vil blive stillet krav om i forbindelse med det kommende byggeri af Tivolis nye musik- og balletskole "Tivolihuset" på Bernstorffsgade.

Alle p-pladser etableres i plinten.

Der arbejdes p.t. med følgende aftaler om parkering ud over p-normen til nybyggeri på 1:175 m²:

Tivolihuset (kommende byggeri):	Deklaration	42 pladser
Kalvebod Brygge 32	Deklaration	166 pladser
I alt		208 pladser

Disse ekstra pladser stammer fra de parkeringsdeklarationer, der er udløst/eller vil blive udløst af byggerier i området. Fx vil der i forbindelse med opførelsen af Tivolis musik- og balletskole, blive tinglyst en deklARATION om, at de p-pladser som byggeriet udløser i henhold til den fastsatte p-norm i lokalplanen for Tivolihuset, ca. 42 stk., skal placeres på Postgrunden. Deklarationen vil blive tinglyst på både Tivolis grund og Postgrunden som led i byggesagen.

På Kalvebod Brygge 32 er der kun anlagt 49 pladser, men der skulle i følge p-normen på 1:150 være i alt 276 pladser. Der mangler således 227 pladser, som er sikret ved en parkeringsdeklARATION. DSB ønsker at få op til 166 af disse pladser placeret på Postgrunden. De resterende kan placeres på egen grund.

Lokalplanforslaget giver mulighed for at placere op til 500 parkeringspladser fra p-deklarationer fra disse byggerier eller andre, som grundejeren kan finde og indgå aftale om. Det forudsætter, dels at grundejerne kan blive enige om vilkårene for deres aftaler, dels at de enkelte deklarationer ikke udelukker en sådan model. Dette vil blive endeligt afklaret i det videre forløb, og vil, når den tid kommer, fremgå af byggesagerne.

Afslag til ønske om pladser i medfør af andre private aftaler

Derudover har bygherre søgt om lov til at anlægge ekstra pladser til Hotellet og til DSB's lokoførere:

Hotellet (Centralpostbygningen, matr. 1501):	Privat aftale	155 pladser
Pladser til lokoførere	Privat aftale	81 pladser
I alt		236 pladser

Hotellet, der opføres i den gamle Centralpostbygning, ønsker 155 ekstra pladser til deres gæster udover dem, de formentlig skal anlægge i henhold til deres byggetilladelse (byggetilladelsen sagsbehandles stadig, hvorfor der må tages forbehold for det præcise antal). Det er ikke pladser, der er udløst af byggesagen, og er derfor en privat aftale mellem grundejerne.

Pladserne til lokoførerne er pladser, der i dag ligger på terræn på DSB's ejendom, og bruges af de DSB-medarbejdere der arbejder fra Hovedbanegården. De er anlagt til brug for DSB's ansatte på ledige arealer, og DSB har ønsket at kunne 'genhuse' deres p-pladser i det nye byggeri. Det er ikke pladser, der er udløst af en byggesag, og er derfor en privat aftale mellem grundejerne.

Forvaltningen har meddelt bygherrerne, at 'frie' pladser, der ikke stammer fra en deklaration i forbindelse med en byggesag, ikke kan udløse ret til at etablere ekstra parkeringspladser, og de kan således ikke tælle med i de 500.

Dette udelukker ikke, at parterne aftaler, at Hotellet og DSB kan benytte p-pladser på Postgrunden. I så fald skal det ske inden for rammen af parkeringsnormen på 1:175 eller indenfor de 500 pladser, som kan etableres, hvis de kan finde og indløse p-deklarationer i området. Det er i den forbindelse et vilkår, at adgangen til pladserne foregår på lige vilkår som for andre beboere og brugere af ejendommen.