



Bilag 4

06-03-2017

Sagsnr.
2017-0098720

Dokumentnr.
2017-0098720-1

Sagsbehandler
Pernille Klemens Orth

Parkeringsnotat - tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 375 "Elværksgrunden"

P-huset er lukket for offentlig adgang, men er åbent for kunder med langtidskontrakter, som primært er indgået med kunder, der arbejder i området, og for kunder med tinglyste p-pladser. P-huset benyttes ikke af beboere i området.

Der er 290 p-pladser i parkeringshuset, og med projektet nedlægges der 124 p-pladser. Parkeringskravet til det nye byggeri er fastsat til 1 p-plads pr. 150 m² etageareal, hvilket svarer til 36 pladser. Der bevares 82 tinglyste p-pladser til hotellet i Borgergade 9-11, og 10 tinglyste p-pladser til det nye byggeri Adelgade 12. Der vil være mulighed for at udnytte de p-pladser, der er knyttet til hotellet, til parkering i parkeringshuset, i det omfang hotellet ikke benytter p-pladserne.

Hotelprojektet indebærer, at en del af p-husets konstruktioner bevares (p-kælder og parkering på det eksisterende parkeringsdæk), og der vil efter realisering af projektet være 38 overskydende p-pladser, som bygherre har mulighed for at stille til rådighed for andre byggerier, mod tinglysning, eller på anden måde lade indgå en privatretlig aftale. P-huset er en privat forretning, og der kan ikke i en lokalplan eller på anden måde stilles krav om, at der skal være offentlig adgang til de overskydende p-pladser. Hvis kommunen ønsker et p-hus med offentlig adgang, må kommunen enten overtage p-huset eller leje sig ind.

Der er dog mulighed for at gå i dialog med bygherre om eventuel udnyttelse af de overskydende p-pladser til beboerparkering, eller til opfyldelse af p-krav i forbindelse med nybyggeri i området.

Parkeringsnormen i Kommuneplan 2015

Parkeringsdækningen fastsættes til 1 pr. 150 m². Parkeringsdækningen i S-område (område til serviceerhverv) i tætbyen 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 indgå bl.a. lokalisering i forhold til kollektiv trafik, vejnet samt projektets karakteristika i forhold til boligstørrelser, bebyggelsesplan, boligtype, fælles parkeringsanlæg, herunder mulighed for dobbeltudnyttelse.

Inden for tillægs nr. 2's område er det kun muligt at etablere erhverv. Parkeringsdækningen vurderes derfor alene på baggrund af lokalisering i forhold til kollektiv trafik, vejnet samt projektets karakteristika.

Lokalisering i forhold til kollektiv trafik, trafik til hotellet og parkering

Begrundelse:

Hotellet etableres i en afstand på 400 m fra Kongens Nytorv. Her er der adgang til metrostation og en lang række buslinjer. Bygherre har oplyst, at de allerfleste af hotellets gæster kommer med metroen. Der er tale om gæsterne, der har få overnatninger pr. gang. Hvis der er behov for turistbusser og/eller taxa, så parkerer de ved hotellet i Borgergade 9 – 11.

Vejnet

Vejnettet i Indre By er belastet af den eksisterende trafik, og det skal derfor vurderes om etablering af hotel vil belaste vejnettet yderligere.

Begrundelse:

Etablering af hotel vil ikke belaste området yderligere – måske lidt mindre, idet der vil være færre p-pladser til rådighed for p-huset.

Projektets karakteristika

Begrundelse:

Der planlægges for et hotel med en mindre café. Hotellet etableres over det eksisterende parkeringshus. Ankomst for gæster, varer mv. til hotellet og cafeen håndteres via hotellet i Borgergade. Bygherre har oplyst, at de allerfleste af hotellets gæster ankommer med metroen til Kongens Nytorv. Der er derfor ikke et stort behov for p-pladser til biler. Der er tale om en ”tilbygning” til det allerede etablerede hotel i Borgergade 9 – 11 og 13. Tilbygningen indeholder 281 hotelværelser.

Opsummering:

Vurderingsparametre:	Bemærkninger:
Lokalisering i forhold til kollektiv trafik	Der er buslinjer og metro i en afstand af ca. 400 fra området. Området er således velbetjent med kollektiv trafik.
Projektets karakteristika	Der er tale om en ”tilbygning” til et allerede eksisterende hotel. Hotellet etableres i stedet og over den eksisterende parkeringskælder.
Vejnet	Vejnettet belastes ikke yderligere.
Fælles parkeringsanlæg, herunder mulighed for dobbeltudnyttelse	Der vil efter etablering af hoteldelen fortsat være 36 p-pladser til rådighed for parkeringshuset. Der vil være mulighed for at udnytte de p-pladser, der er knyttet til hotellet, til parkering til parkeringshuset, i det omfang hotellet ikke benytter p-pladserne.

Samlet vurderer forvaltningen, at parkeringsnormen kan fastsættes til mellem 1:140 – 1:160, og foreslår på den baggrund, at udgangspunktet i Kommuneplan 2015 på 1:150 fastholdes.