



Bilag 5

25. september 2018

Mulig boligandel af forslag til kommende bebyggelse ved Vesterport Banegrav

Sagsnr.
2018-0246191

Dokumentnr.
2018-0246191-2

Sammenfatning

Sagsbehandler
Mads Laursen
Lise Laurberg

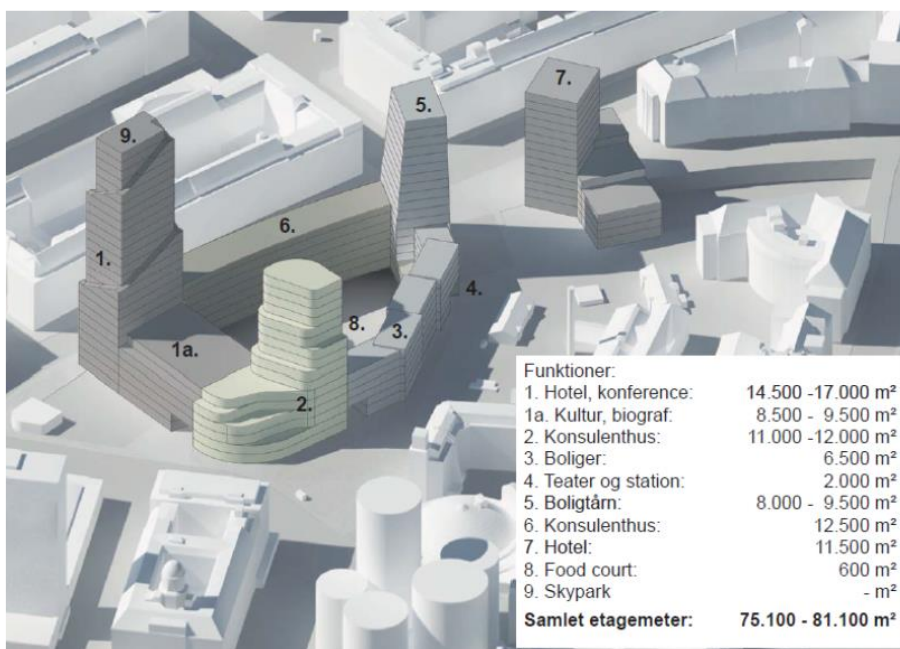


Illustration: Projektet

Maksimalt mulige boligandel

Scenarie - etageareal	Scenarie A: 81.100 m ²	Scenarie B: 75.100 m ²
Teoretisk maksimal andel	28%	30%
Uden 2 og 9	22%	24%
Uden 2, 7 og 9	20%	22%
Reelt i projektet 3, 4 og 5	8%	9%

Den maksimale teoretiske boligandel er beregnet ud fra, at alle friarealer, der miljømæssigt er egnede, anvendes til friarealer til boliger. Det er vurderet, at der ikke er egnede friarealer på bygning 6.

Tre af tårnene (2, 7 og 9) er i forslaget serviceerhvervstårne, herunder hotel, hvor blanding af bolig og erhverv ikke er hensigtsmæssig – og muligvis ikke muligt ift. dagslys mv. Dette gælder især tårn 2 og 9. Derfor er der også foretaget en beregning uden disse arealer, der i projektet er tænkt til bl.a. offentlig udsigt/skypark.

Team Planlægning

Københavns Rådhus, Rådhuspladsen
|
1550 København V

EAN nummer
5798009800176

Det er heller ikke sikkert, hvorvidt samtlige af de boliger, der er vist i projektet (bygning 3, 4 og 5) kan realiseres, da de skal have adgang til tilfredsstillende friarealer. Reelt er det i dette projekt sikret, at der i disse bygninger kan være 6.566 m² boliger svarende til en boligandel på 8-9%.

Den reelle mulige boligandel, der først kan beregnes ved et evt. endeligt projekt, vil være mindre end de teoretiske værdier, idet det det praktisk set ikke vurderes at være muligt at blande bolig- og erhvervsanvendelserne.

Det vurderes, at den reelle mulige boligandel vil kunne realiseres inden for en serviceerhvervsrammes maksimalramme på 25% boliger.

Baggrund

Ved Teknik- og Miljøudvalgets og Økonomiudvalgets behandling af evt. kommende bebyggelse ved Vesterport Banegrav den 6. februar og 21. februar 2017 fremkom der ønske om yderligere boliger.

I dette notat vurderes den teoretisk højst mulige boligandel.

Løsning

Kommuneplan 2015 og kommunens planlægning

Ifølge Kommuneplan 2015 udlægges Banegraven til serviceerhverv (S3 plan.nr. 1875), som ved et evt. kommende kommuneplantillæg skal sammenlægges med øvrige omkringliggende områder til serviceerhverv (plan.nr. 1876 og 771). I S3-områder, der er den med højest mulige maksimale bebyggelsesprocent i kommuneplanen er friarealkravet på 30% for boliger og 10% for erhverv.

I kommunens planpraksis fastholdes friarealkrav for boliger altid, idet kommunen ønsker at sikre tilfredsstillende forhold omkring boliger. Derimod har kommunen i flere tilfælde flere steder vurderet, at friarealkravet kan mindskes for erhverv: I S3-rammer er kravet sænket til 5% i Ørestad City og til 8% ved Postgrunden. Ved et evt. kommuneplantillæg vil dette også blive vurderet. Umiddelbart svarer et evt. projekt ved Vesterport Banegrav til projektet ved Postgrunden.

I andre projekter har bygherre fremsat ønske om, at friarealkravet for boliger også blev ændret, hvilket kommunen ikke har fremmet. Økonomiforvaltningen ser ingen planfaglige argumenter for afvige fra Kommuneplan 2015, hvorfor en ændring af kravet her vil være en forskelsbehandling ift. til tidligere projekter. Projektet, som vist ovenfor og tidligere behandlet af Teknik og Miljøudvalget og Økonomiudvalget, ligger til grund for vurderingen.

Der er således vurderet på de to yderscenerier for samlet etagemeter på hhv. A) 81.100 m² og B) 75.100 m².

Muligt friareal til boliger – tilgængelighed og miljøforhold

For at kunne være muligt friareal til boliger, skal arealerne bl.a. opfylde følgende krav:

1. De skal være tilgængelige fra boligerne og indrettes på en tilfredsstillende måde ift. anvendelse som friareal til boliger.
2. De skal være fælles friarealer.
3. Miljøet på friarealerne skal være tilfredsstillende. Det betyder, at det skal være realistisk af nedbringe støj og luftforurening på friarealer og i boliger til under Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Udvikler har udarbejdet et indledende notat om miljøforhold på stedet for at belyse de enkelte friarealers egnethed som friareal til boliger. Se bilag.

Samlet vurderer forvaltningen, at arealer på terræn på det pågældende sted ikke kan anvendes som friareal til boliger. Dette skyldes, at disse arealer i høj grad har karakter af offentlige byrum, som overvejende vil blive benyttet af besøgende og turister og være befærdet af gennemkørende cykeltrafik og fodgængerstrømme til og fra Vesterport station. Samlet set vurderes arealer på terræn derfor at være uegnede som opholdsarealer i forbindelse med boliger. Arealer på terræn kan anvendes som friareal til erhverv.

Af mulige fælles friarealer på tag vurderes taget på bygning 6 mod Farimagsgade at være for støjramt til at kunne anvendes som friareal til boliger. Selvom støj kan reduceres ved brug af værn mv., vurderes opholdskvaliteterne på denne flade at få for ringe kvalitet til at kunne anvendes som opholdsareal til boliger.

Ud fra arealer, kommunen har fået fra udvikler kan det mulige areal til boliger nu udregnes som:

Samlede arealer på tag	8.598 m ²
Areal på bygning 6	-1.773 m ²
Muligt areal til friareal for boliger	6.825 m ²

Ud fra dette tal kan den teoretisk maksimalt mulige boligandel udregnes til:

Scenarie – etageareal	Scenarie A: 81.100 m ²	Scenarie B: 75.100 m ²
Maksimal teoretisk andel	28%	30%

Denne maksimale boligandel er teoretisk, idet det forudsætter at alle disse arealer skal være tilfredsstillende og tilgængelige for boliger og ikke samtidig anvendes til friarealer for hotelfunktioner som f.eks. bar, offentlig udsigt eller andre funktioner til serviceerhverv, f.eks. udendørs biograf på bygning 1a.

Imidlertid indeholder projektet tre serviceerhvervstårne (nr. 2, 7 og 9), hvor der bl.a. kan komme hotel. Hvis der placeres boliger øverst vil man enten skulle blande beboere og hotelgæster/medarbejdere i elevatorer og trapper eller man skal lave dobbelt af disse, således at trappekærnen vil fylde det meste af arealet på etagerne. Således vil det rent praktisk ikke være muligt at blande bolig og erhvervsanvendelsen, idet der nødvendigvis må være en opdeling mellem adgang til boligerne og til hotel/kontor.

Scenarie – etageareal	Scenarie A: 81.100 m ²	Scenarie B: 75.100 m ²
Uden 2 og 9	22%	24%
Uden 2, 7 og 9	20%	22%

I projektet er 14.500–16.000 m² afset til boliger i bygning 3, 4 og 5. Fra disse bygninger er der direkte adgang til friarealer på 1.970 m², og kun adgang til yderligere friarealer, hvor miljøforholdene er tilfredsstillende gennem et kontortårn i bygning 2. Hvis de 1.970 m² er de eneste friarealer som boligerne kan få adgang til på tilfredsstillende vis, svarer dette til 6.567 m² boliger, svarende til en boligandel på 8-9%. Det er således ikke engang sikkert, at de boliger som projektet indeholder reelt kan muliggøres.

Scenarie – etageareal	Scenarie A: 81.100 m ²	Scenarie B: 75.100 m ²
Reelt i bygning 3, 4 og 5	8%	9%

Den reelt mulige maksimale boligandel, der først vil kunne beregnes ved et evt. endeligt projekt, vil være mindre end den teoretisk maksimale boligandel.

En stor udnyttelse af den teoretiske mulighed vurderes at vil være afhængig af, at boligerne spredes ud over hele projektet i stedet for at samles i et boligårn og en bebyggelse mod Axel Torv.

Det vurderes, at den reelle mulige boligandel vil kunne realiseres inden for en serviceerhvervsrammes maksimalramme på 25% boliger.