



30-11-2016

Sagsnr.
2017-0127245

Dokumentnr.
2017-0127245-4

Sagsbehandler
Anita Schou Kjølback

Vurdering af parkeringsnorm

I forbindelse med forslag til tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 440 "Marmormolen II", der omfatter lokalplanens underområde I, har forvaltningen foretaget en vurdering af den fremtidige parkeringspladsnorm for det aktuelle underområde.

Forudsætning

I Kommuneplan 2015 er udgangspunktet for parkeringsnormen for området 1 plads pr. 150 m² etageareal med mulighed for minimering til 1 plads pr. 200 m² etageareal og maksimering til 1 plads pr. 100 m² etageareal, såfremt der kan påvises et lavere eller højere parkeringsbehov.

I den gældende lokalplan er parkeringsnormen for underområde I og II fastlagt til op til 1 plads pr. 200 m². Denne norm er fastlagt ud fra anvendelse til henholdsvis hotel- og kongrescenter og boliger.

I lokalplanens underområde III, der er udlagt til serviceerhverv, er parkeringsnormen fastlagt til op til 1 plads pr. 150 m² etageareal.

Parkeringsdækningen skal beregnes for Marmormolen under ét og kan etableres fælles for flere ejendomme og på tværs af områder.

Ønske til ny anvendelse og ny parkeringsnorm

Grundejer ønsker områdets anvendelse ændret fra hotel- og konferencecenter til serviceerhverv, idet der er konkrete ønsker fra en virksomhed om at etablere et virksomhedsdomicil i området på 28.000 m² og med ca. 1.500 medarbejdere, hvilket svarer til 5,4 medarbejder pr. 100 m² etageareal. 1.300 af disse medarbejdere har dagligt behov for at kunne veksle imellem at være hos kunder og arbejde i domicilet.

Virksomheden har desuden en del kursusvirksomhed, hvor deltagere kommer fra hele landet for at deltage i undervisningen.

Virksomheden ønsker på den baggrund mulighed for at kunne etablere ca. 300 parkeringspladser. Det er, hvad virksomheden har på den nuværende placering, og som den udnytter fuldt ud.

Dette antal pladser svarer til en parkeringsnorm på 1 pr. ca. 90 m².

Hvis normen fastsættes til 1 pr. 150 m² svarer det til 187 pladser og 1 pr. 200 m² svarer til 140 pladser.

Pladserne kan uden for arbejdstiden have offentlig adgang og adgang for dele-parkeringsordninger. I weekender og i ferieperioder vil der være lav belastning, hvor der vil være gode muligheder for denne dobbeltudnyttelse.

Vurdering

For at fastsætte en parkeringsnorm, der giver mulighed for flere pladser end udgangspunktet på 1 pr. 150 m², taler, at området er placeret ved Kalkbrænderihavnsvej, der er en af byens største indfaldsveje. Sammen med den nye direkte forbindelse til Lyngbyvej, sikrer det god mulighed for trafikafvikling i området. En eventuel trafikforøgelse i forbindelse med flere parkeringspladser vurderes at være ubetydelig.

En af begrundelserne for at tillade mere parkering er i forbindelse med vedtagelsen af Kommuneplan 2015 anført til at kunne være, at nogle erhverv er meget arbejdspladsintensive. Eksempelvis vil der, som her, kunne være ca. 5 medarbejdere pr. 100 m².

1.300 af medarbejderne kan desuden have opgaver udenfor virksomheden i løbet af dagen, og har derfor brug for at kunne parkere i umiddelbar nærhed. Det kan sammenlignes med kørselsbehovet hos f.eks. plejefirmaer og lignende virksomheder med tjenestebiler.

Ovennævnte forhold kan tale for at fastsætte en norm på 1 pr. 125 m², svarende til 224 parkeringspladser.

Området er imidlertid yderst centralt placeret i forhold til kollektiv trafik, med umiddelbar nærhed til Nordhavn Station med S-tog og metro. Det betyder, at medarbejdere og kursister vil have meget nem adgang til at komme til og fra stedet med kollektiv trafik.

Den centrale placering i forhold til kollektiv trafik kan tale for at indskrænke mulighederne for p-pladser op til 1 plads pr. 200 m².

Forvaltningen vurderer, at når de samlede forhold tages i betragtning, særligt set i lyset af behovet for at kunne komme til og fra virksomheden i bil i løbet af dagen, vil spændet for en parkeringsnorm ligge i niveauet af 1 pr. 125 m² - 150 m².

I det konkrete tilfælde anbefaler forvaltningen at fastsætte normen til 1 pr. 150 m², som tillige er udgangspunktet for parkeringsnormen for området.

Der er i forbindelse med byggerier i kvarteret tinglyst deklARATIONER om anlæg af manglende parkeringspladser. Hvis kommunen accepterer, at disse aflyses, vil pladserne kunne udnyttes i det aktuelle byggeri.

Det er alene bygherres ansvar at tage initiativ til forhandlinger om etablering af disse parkeringspladser med ejerne af de ejendomme, som deklARATIONERNE er lyst på. Modellen har været anvendt i forbindelse med opførelsen af den nye bebyggelse på Scala-grunden på Vesterbrogade.