



Besvarelse vedrørende cykelparkering til botilbud på Margretheholmen

Teknik- og Miljøudvalget har den 31. august 2021 stillet følgende to spørgsmål til Teknik- og Miljøforvaltningen forud for Økonomiudvalgets behandling af indstillingen "Forslag til tillæg 7 til lokalplan Holmen II og kommuneplantillæg, Indre By".

Spørgsmål

1. Hvad er forudsætningerne for de 42 cykelparkeringspladser til botilbuddet, der er redegjort for i indstillingen?
2. Hvad vil prisen og konsekvenserne for projektet for botilbuddet være, hvis der stilles krav om det dobbelte antal cykelparkeringspladser – 84 i stedet for 42?

Svar

Ad 1

Fastlæggelsen af parkeringsnormen for cykler i Forslag til tillæg 7 til lokalplan Holmen II og kommuneplantillæg, Indre By har taget udgangspunkt i følgende:

Kommuneplan 2019

Ifølge Kommuneplan 2019 kan der i fornødent omfang stilles krav om cykelparkering på baggrund af en konkret vurdering til funktioner, som ikke er omfattet af standardnormerne, herunder døgninstitutioner/botilbud. Kommuneplanen fastlægger ikke et konkret krav til overdækket cykelparkering ved disse funktioner.

Parkeringsnormen i forslag til tillæg 7

Forvaltningen har foreslået, at cykelparkeringsdækningen for botilbuddet på Søflygade 2 i dette tillæg fastsættes til 2 pr. 100 m². Heraf 1 parkeringsplads til pladskrævende cykel pr. 1.000 m². Ligeledes har forvaltningen foreslået, at minimum 50% af cykelparkeringen til botilbuddet skal overdækkes. Det krav svarer til kravet ved alle de funktioner, der er omfattet af standardnormer for cykelparkering i kommuneplanen.

Begrundelse

Teknik- og Miljøforvaltningen har modtaget følgende oplysninger omkring den forventede brug af botilbuddet af Socialforvaltningen:

- 30 beboere
- Højest 6 samtidigt ansatte
- Byggeriet er omkring 2.100 m²

15-09-2021

Sagsnummer i F2
2021 - 4797

Dokumentnummer i F2
329947

Sagsnummer i eDoc
2021-0274752

Sagsbehandler
TMF PARC Sekretariat (4098)

Plan, Analyse, Ressourcer og CO2-
reduktion
Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

Til beregning af parkeringsbehovet er følgende forudsætninger benyttet:

- Beboere har i gennemsnit 1 cykel
- 50% af de ansatte ankommer på cykel (jf. målsætning)
- Derudover etableres et antal parkeringspladser til service, besøgende og lign.

Ovenstående forudsætninger giver et parkeringsbehov på 42 pladser, med følgende fordeling:

- 30 parkeringspladser til beboere
- 3 parkeringspladser til ansatte
- 9 parkeringspladser til besøgende

42 cykelparkingspladser til 2.100 m² svarer til en parkeringsnorm på 2 pladser pr. 100 m².

Ad 2

Hvis der skal stilles krav om 84 cykelparkingspladser til byggeriet for botilbuddet, skal parkeringsnormen for parkeringspladser til cykler ved døgninstitutioner fastlægges til 4 pladser pr. 100 m².

Konsekvenser hvis parkeringsnormen for botilbuddet ændres til 4 pladser pr. 100 m² sammen med et krav om mindst 25 % overdækkede cykelparkingspladser

Forslag til tillæg 7 til lokalplan Holmen II er udarbejdet på baggrund af et konkret byggeprojekt for botilbuddet. Projektet er designet med en tilbagetrukket stueetage, hvor der er plads til 21 overdækkede cykelparkingspladser. Byggeprojektet kan fastholdes, hvis parkeringsnormen for botilbuddet ændres til 4 pladser pr. 100 m² sammen med et krav om mindst 25 % overdækkede cykelparkingspladser (svarende til 50% af de første 42 pladser). Dette vil forventet medføre et krav om mindst 21 overdækkede pladser og maks. 63 pladser på terræn.

Forvaltningen vurderer, at planforslagets zone til cykelparkering på terræn ved botilbuddet skal udvides i byrum A, hvis kravet om cykelparkering øges. Ellers er der ikke plads til tre gange så mange cykelparkingspladser (fra 21 til 63) på terræn som hidtil planlagt. En udvidelse af planforslagets zoner til cykelparkering på terræn kan ske uden særlige konsekvenser for selve byggeprojektet. Cykelparkering på terræn, der ikke er overdækket, kan medregnes i friarealerne.

Byggeri København vurderer, at det vil have følgende økonomiske konsekvenser for projektet for botilbuddet, hvis lokalplanforslagets parkeringsnormen for botilbud ændres til 4 pladser pr. 100 m² sammen med et krav om mindst 25 % overdækkede cykelparkingspladser.

Udvidet areal til cykelparkering på terræn: ca. 150.000 kr.

Konsekvenser hvis parkeringsnormen for botilbuddet ændres til 4 pladser pr. 100 m², og kravet om mindst 50 % overdækkede cykelparkeringspladser fastholdes.

Hvis lokalplanforslagets krav om mindst 50 % overdækkede cykelparkeringspladser fastholdes, vil en cykelparkeringsnorm for botilbuddet på 4 pladser pr. 100 m² medføre et krav om mindst 42 overdækkede cykelparkeringspladser og maks. 42 cykelparkeringspladser på terræn til botilbuddet. Der vil dog ikke være plads til de nødvendige rum i det seneste byggeprojekt, hvis den tilbagetrukne stueetage skal udvides til at rumme ca. 40 overdækkede cykelparkeringspladser. En omprojektering af byggeprojektet vil derfor være nødvendig. Det kan også blive nødvendigt at ændre lokalplanforslaget, så det muliggør et botilbud, der er højere end 12 meter, har mere end 3 etager samt en bebyggelsesprocent på mere end 70. Kommuneplan 2019 muliggør lokalplanlægning for et byggeri til botilbuddet i op til 20 meter og en bebyggelsesprocent på maks. 90.

Forslag til tillæg 7 fastlægger, at overdækket cykelparkering skal være en integreret del af byggeriet, og at cykelparkering på terræn skal etableres nord for byggefelt A til botilbuddet (se kort nedenfor). Alternativet til at omprojektere byggeprojektet for botilbuddet er at ændre lokalplanforslaget, så det muliggør overdækket cykelparkering i et skur i Byrum A. Overdækket cykelparkering i byrum A vil dog komme til at ligge over 45 meter fra botilbuddets hovedindgang, der forventes placeret i den østlige facade mod Margretheholmsvej. I dette scenarie vil det desuden blive nødvendigt at udvide arealet til cykelparkering på terræn til det dobbelte antal pladser. Forvaltningen vurderer, at udvidelsen skal ske i byrum A.

Byggeri København vurderer, at det vil have følgende økonomiske konsekvenser for projektet for botilbuddet, hvis lokalplanforslagets parkeringsnorm for botilbud ændres til 4 pladser pr. 100 m² sammen med et krav om mindst 50 % overdækkede cykelparkeringspladser.

Omprojektering af byggeprojektet:	ca. 2.800.000 kr.
Cykelskur i Byrum A:	ca. 300.000 kr.
Udvidet areal til cykelparkering på terræn:	ca. 75.000 kr.

I dette scenarie skal der altså etableres et udvidet areal til cykelparkering på terræn i byrum A, og samtidig skal der enten ske en omprojektering af byggeprojektet eller etablering af et skur i byrum A.

Hvis Borgerrepræsentationen ønsker en omprojektering af byggeprojektet for botilbuddet, skal sagen sendes til fornyet behandling i Teknik- og Miljøforvaltningen. En omprojektering kan desuden forudsætte en ny politisk behandling af planforslagene inden den offentlige høring.

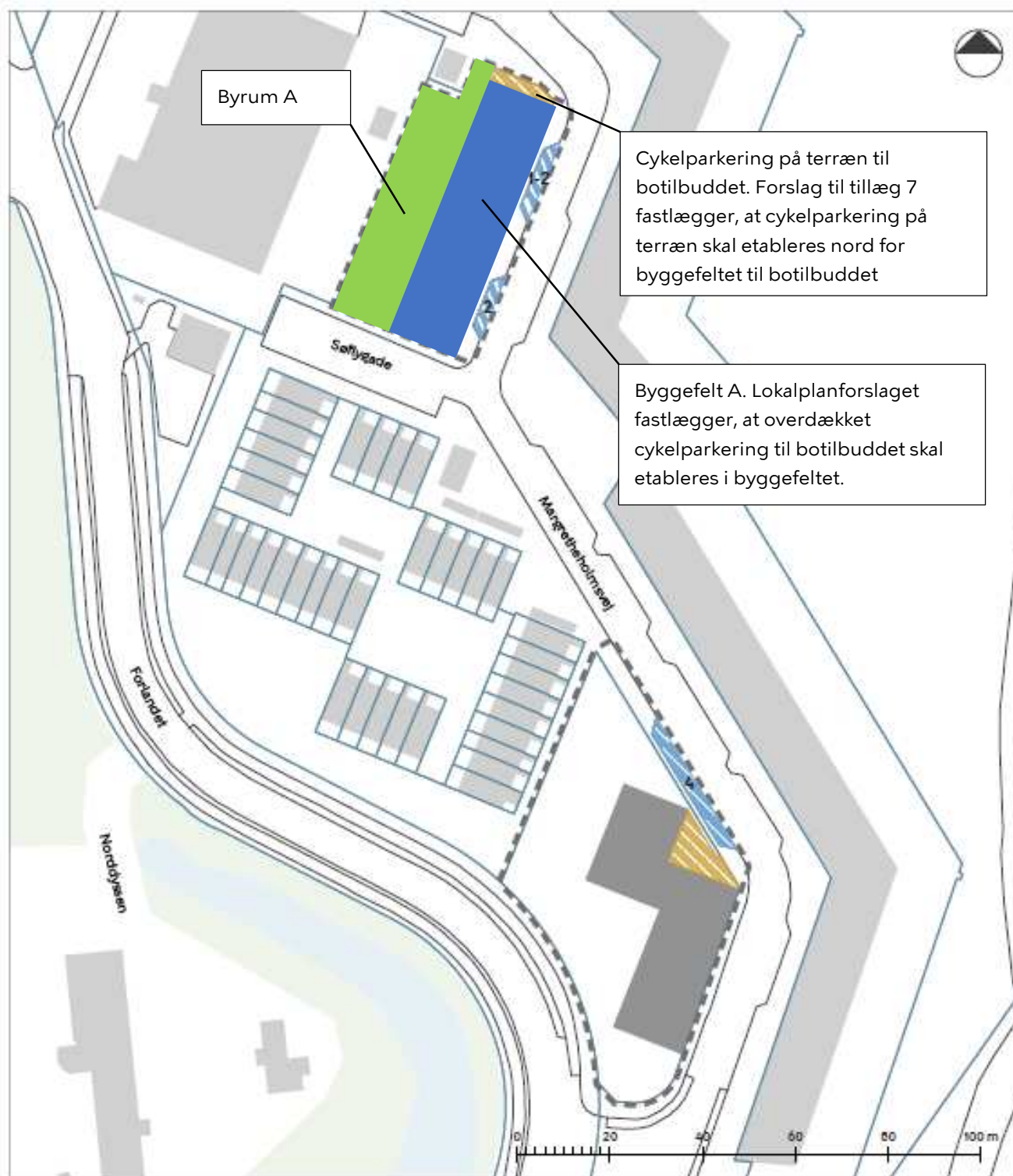
Afslutningsvis bemærker forvaltningen, at økonomi ikke må ligge til grund for en ændring af planlægningen.

Konsekvenser for beboere på botilbuddet

Byggeri København og Socialforvaltningen vurderer, at det vil have uheldige konsekvenser for beboerne på botilbuddet, hvis der skal etableres mere cykelparkering i byrum A, da det vil fratage beboerne dele af det værdifulde grønne fællesareal, som er tiltænkt rekreative funktioner.

Da spørgsmålet blev stillet under udvalgsbehandlingen, er svaret tilgængeligt for medlemmer af Teknik- og Miljøudvalget på TMU-portalens. Svaret vil herudover blive lagt på indstillingen forud for behandlingen i Økonomiudvalget og Borgerrepræsentation.

Karsten Biering Nielsen
Vicedirektør



 Bilparkering på terræn med angivelse af antal pladser

 Cykelparkering på terræn

 Områdeafgrænsning

 Matrikelskel

 Eksisterende bygning

 Byggefelt