



6-04-2011

Strategi for parkering under udbygningen af Ørestad City og Ørestad Syd

Sagsnr.
2011-6265

Dokumentnr.
2011-139614

Sagsbehandler
Bertha Lysgaard

1. Baggrund og formål

Håndteringen af parkering i Ørestad er fastlagt i lokalplanerne for området. Herudover har Bygge- og Teknikudvalget på et møde i juni 2001 drøftet og tiltrådt en række principper for etablering af parkering i Ørestad, herunder midlertidig parkering i udbygningsfasen.

I dag er ca. 1/3 af Ørestad udbygget. Der bor ca. 6.800 mennesker og arbejder ca. 11.500 personer i bydelen. Der er etableret flere permanente parkeringsanlæg samt en række midlertidige anlæg. På den baggrund er gjort en del erfaringer med de midlertidige og permanente anlæg.

I de seneste par år har det været drøftet, hvorvidt parkeringen i Ørestad City og Ørestad Syd fungerer hensigtsmæssigt og tilfredsstillende. Blandt andet har der været udtrykt synspunkter i forhold til udformning og placering af midlertidige terrænparkeringspladser og lignende, samt ønsker om hurtigere realisering af permanente parkeringsfaciliteter.

Særligt har muligheder for midlertidig terrænparkering, der hidtil har været gennemført via dispensationer, været til fornyet overvejelse, da der i 2008 indgik en klage fra en boligbebyggelse til Naturklagenævnet om kommunens måde at håndtere denne midlertidige parkering. I Naturklagenavnets afgørelse understreges det, at man kan dispensere fra bestemmelserne i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planerne, men, at der alene skal være tale om en midlertidig foranstaltning af begrænset omfang.

På baggrund af ovenstående er Københavns Kommune og By & Havn er enige om, at der er behov for at præcisere og konkretisere de hidtidige principper for parkering i Ørestad City og Ørestad Syd.

Formålet er at opnå enighed om en strategi der kan sikre en hensigtsmæssig etablering af parkeringspladser i Ørestad i udbygningsperioden, herunder hvordan den midlertidige terrænparkering håndteres. Strategien skal:

- tilgodese folk der bor, arbejder eller besøger Ørestad
- tilgodese at parkeringsanlæg opfylder intentionerne i kommunens plangrundlag

Center for Bydesign

Postboks 447
2300 København S

Telefon
3366 1330

Mobil
2630 1218

E-mail
berlys@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009495044

- være hensigtsmæssig i forhold til udbygningen af området bredt set
- sikre at der opføres parkeringspladser og parkering i konstruktion i takt med behovet, samt
- sikre at den midlertidige terrænparkering fremstår velplanlagt og etableres på en måde der tilgodeser planmæssige, arkitektoniske og rekreative interesser.

By & Havn har i dag ansvaret for etablering, udlejning, vedligeholdelse og drift af parkeringsanlæggene i Ørestad City og Ørestad Syd. Det giver en række fordele at etablere fælles parkeringsanlæg, der kan benyttes af alle:

- Den samme parkeringsplads kan fx i dagtimerne benyttes af dem, der arbejder i området og i aftentimerne af dem der bor i området.
- Muligheden for at udnytte den samme plads flere gange er med til at sikre, at der er plads til alle – og er med til at holde udgifterne nede.
- Kun dem der har bil – og dermed behov for en parkeringsplads – skal betale for anlæg af parkeringspladser.
- Efterhånden som de permanente parkeringsanlæg etableres friholdes byens veje og pladser for parkerede biler, hvilket bl.a. giver rum for byliv og andre aktiviteter.

By & Havn er jævnfør selskabets lovgrundlag forpligtet til at agere på forretningsmæssige vilkår. By & Havns behov er derfor at permanente parkeringsfaciliteter, typisk parkeringshuse, etableres når der er et tilstrækkeligt kundegrundlag.

Lokalplanerne for de enkelte områder i Ørestad angiver, hvordan parkeringen skal håndteres. Hvert område af Ørestad er store bykvarterer, og udbygningen af hvert område tager flere år. Under udbygningsperioden er der behov for parkering, og det er mest hensigtsmæssigt at udbygningen af erhverv og boliger sker samtidig med udbygningen af forskellige servicefunktioner herunder udbygningen af parkeringsanlæg. Dette svarer til udbygningen af andre byudviklingsområder.

2. Politiske beslutninger vedrørende parkering

Bygge- og Teknikudvalget tiltrådte den 6. juni 2001 en række generelle principper vedrørende parkering og friarealer i Ørestad. Samtidig tog udvalget stilling til at delegere kompetencen til at meddele de fornødne dispensationer til forvaltningen.

Af indstillingen til mødet fremgår følgende:

”Hovedprincippet i parkeringsstrategien er, at parkering i videst muligt omfang skal ske i fælles parkeringshuse, for at der kan ske en udligning af parkeringsbehovet brugerne imellem og for at minimere antallet af parkerede biler på terræn.

...

Parkeringskravene er forskellige fra lokalplanområde til lokalplanområde og fra underområde til underområde såvel med hensyn til antal pladser i forhold til etageareal som til krav om andel, der skal etableres i konstruktion. Parkeringsstrategiens realisering forudsætter bl.a. tidsmæssige frihedsgrader i forhold hertil, som vil betyde, at der vil være behov for at meddele dispensationer fra de gældende lokalplaner. Det foreslås, at Bygge- og Teknikforvaltningen bemyndiges til på nærmere beskrevne betingelser at meddele dispensationer fra bestemmelser i allerede udarbejdede lokalplaner i overensstemmelse med de beskrevne hovedprincipper.”

Principperne for parkering vedrører primært den permanente parkering. Enkelte af principperne vedrører dog udbygningsfasen og nævnes her:

- *”8. Der opstilles et ’parkeringsregnskab’ for de enkelte lokalplanområder*
- *9. I forbindelse med udbygning af de enkelte områder kan der etableres dels permanente parkeringspladser på de særligt udpegede parkeringsarealer på terræn samt midlertidige fælles parkeringspladser på terræn i de byggefelter, der først senere kan bebygges.*
- *10. Ørestadsselskabet garanterer, at parkeringspladser i konstruktion etableres senest, når antallet af parkeringspladser i den midlertidige fase når op på det antal parkeringspladser, der permanent må etableres på terræn i henhold til lokalplanen.”*

Af indstillingen fremgår også, at det kan være nødvendigt at inddrage arealer fastlagt til byggefelter til parkeringspladser på terræn, og at forvaltningen i hvert tilfælde skal godkende byggefelters anvendelse til parkering. Endelige er der taget stilling til, at der i udbygningsperioden kan opstå kortvarige perioder, hvor parkeringsdækningen overstiger det maksimalt tilladte antal pladser, samt at de midlertidige løsninger skal tidsbegrænses i hvert enkelt tilfælde efter aftale med Ørestadsselskabet (nu By & Havn).

Teknik- og Miljøudvalget vedtog på møde i juni 2010, at alle dispensationer til midlertidig terrænparkering i Ørestad skal behandles i udvalget, samt at By & Havn ikke kan forvente at der meddeles flere dispensationer til midlertidig parkering på terræn.

3. Muligheder for midlertidig terrænparkering

Udbygningen af store byudviklingsområder som Ørestad strækker sig typisk over mange år og præges af skiftende samfundsmæssige konjunkturer. Derfor vil der være et behov for at håndtere en del af parkeringen mere fleksibelt som midlertidig terrænparkering igennem udbygningsperioden. Baggrunden for dette er dels praktisk dels økonomisk. Opførelsen af parkeringskældre hænger nødvendigvis sammen med opførelsen af selv bygningen. Og realiseringen af egentlige parkeringshuse – der udgør en betydelig investering – er afhængig af, at der er tilstrækkelig kundegrundlag. Endelig vil situationen i et større udviklingsområde som Ørestad Syd være den, at kommende bygninger ikke nødvendigvis opføres umiddelbart tæt ved hinanden, men kan ligge spredt over et større område.

Det er afgørende for By & Havn, at parkeringsanlæg bliver benyttet mest muligt. Erfaringen er generelt, at kunderne benytter de parkeringsanlæg, der ligger tættest på bolig eller arbejdsplads uanset om det er parkering på terræn eller i konstruktion. By & Havn har blandt andet derfor justeret priserne for at øge incitamentet til at bruge parkeringsanlæg i konstruktion.

Der kan ikke i en lokalplan optages bestemmelser om midlertidighed. Derfor er det heller ikke muligt at udarbejde lokalplantillæg for Ørestad om midlertidig parkering.

Der kan dispenseres fra en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper, som det også fremgår af Naturklagenævnskendelsen. Derfor kan der som altovervejende hovedregel ikke dispenseres til midlertidige anvendelser eller ændringer i fordelingerne mellem bebyggede arealer og friarealer, som ikke i forvejen er muliggjort i lokalplanen, med mindre der er tale om en meget kort periode. Dispensationer forudsætter som udgangspunkt en naboorientering.

Hvis kommunen kan og vil dispensere til midlertidig terrænparkering er der ingen regler for, hvor lang eller hvor kort tidsbegrænsningen kan være. Så længe tidsbegrænsningen er planlægningsmæssigt begrundet kan den være af forskellig længde. I tilfældet Ørestad er den planlægningsmæssige begrundelse, at der er tale om et udviklingsområde, hvor etableringen af parkering i konstruktion sker i takt med udbygningen. Det betyder på den anden side, at dispensationer bør tidsbegrænses til korte perioder, der stemmer overens med den planlagte udbygningstakt. I store udbygningsområder, hvor udbygningen naturligt vil ske over en lang periode, vil en tidsbegrænsning f.eks. kunne være 10 år, eller måske længere, såfremt udbygningstakten vurderes at svare hertil.

Hvis der sker ændringer i forventede planer, er der mulighed for at give en ny dispensation med forudgående naboorientering. Der er ikke mulighed for blot at forlænge dispensationerne.

5. Strategi for parkering i Ørestad City

Ørestad City er ca. $\frac{3}{4}$ udbygget. Der er bygget to parkeringshuse, VM-Bjerget og parkeringshuset 'Kay Fisker' beliggende bag Ørestad Gymnasium. Et tredje parkeringshus med 747 pladser er under opførelse ved Edvard Thomsens Vej. Det forventes ibrugtaget 4. kvartal 2011. Endelig er der den store parkeringskælder ved Fields. Forkortelserne i parentes nedenfor refererer til bilag to.

Strategien indeholder følgende:

- Terrænparkering ved Horisonten (CFM2): De 95 pladser nedlægges, når dispensationen udløber den 31. december 2011.
- Terrænparkering nord for Det Fleksible Hus(CFM1): Dispensationen fornyes indtil den planlagte bebyggelse, parkeringshus med boliger/erhverv opføres. I første omgang foreslås en fornyet dispensation på 5 år, når dispensationen udløber 31. december 2011. Pladsen er placeret på et areal, hvor der planlægges for en bygning der kombinerer parkering med beboelse. Parkeringshuset etableres senest når 4D-grunden er fuldt udbygget og ibrugtaget.
- Terrænparkering vest for Fields ("Liebeskindområdet") (P4): Etableringen af parkering i konstruktion følger udbygningen af området, således at der meddeles dispensation til at forlænge den midlertidige terrænparkering i en periode på op til 5 år.
- Terrænparkering Ørestad Boulevard (ØB41): Parkeringspladserne er indrettet på to tomme byggefeltet. Den sydlige af disse to pladser med 112 parkeringspladser lukkes. Pladsen vil dog fortsat kunne åbnes ved særlige anledninger i Ørestad City f.eks. arrangementer i Bella Center. Ved de kommende byggerier på disse byggefeltet etableres parkering i kælder.
- Terrænparkering nord for Ferring/Neroport (KFP): Der meddeles dispensation til at forlænge den midlertidige terrænparkering indtil igangsætning af byggeri på grunden. Det er aftalt via KLP - at der etableres ca. 250 parkeringspladser realiseret som fælles parkeringsanlæg i kælder i kommende erhvervsbyggeri på grunden.
- Terrænparkering ved Hannemann Øst (HAA): Dispensationen udløber i 2013. Senest et år før vurderes hvornår der er udsigt til opførelse af byggeri på grunden ved Rambølls hovedkvarter (SEB grunden). Såfremt der ikke er udsigt til byggeri indenfor

de nærmeste år, foreslås det, at dispensationen forlænges i en tidsbegrænset periode ud fra en vurdering af udbygningstakten. By & Havn forpligtes til at etablere parkeringshus på grunden senest når den nævnte resterende byggemulighed er fuldt udbygget og ibrugtaget. I perioden hvor der skal bygges på grunden ved Rambøll, eller hvor P-huset skal opføres, har By & Havn mulighed for at sikre parkeringspladser ved Fields.

6. Strategi for parkering i Ørestad Syd samt Ørestad City Syd

Knap 10 pct. af byggeriet i Ørestad Syd er realiseret. Der er i alt i Lokalplan 398 krav om etablering af 5.000 parkeringspladser og heraf 10 pct. på terræn. Der er i dette bykvarter indtil videre anlagt en midlertidig parkeringsplads på terræn nord for boligbebyggelsen 'Stævnen' og en mindre plads vest for '8TALLET'. Til dækning af behovet forventes i 2. kvartal 2011 anlagt yderligere én midlertidig terrænparkeringsplads samt en udvidelse af pladsen vest for '8TALLET' således, at der i alt vil være anlagt ca. 580 parkeringspladser i Ørestad Syd.

Under forudsætning af at de planlagte byggerier igangsættes i løbet af 2011 vil By & Havn igangsætte byggeri af parkeringshus på byggefelt 9 nord for 'Stævnen' inden 1. januar 2012.

Parkeringspladser i delområde IA, IB & II vil blive etableret i konstruktion primært i parkeringskældre efterhånden som området udvikles. Det forudsættes at der sker en drøftelse og etableres evt. aftalegrundlag med øvrige grundejere i disse delområder samt at det relateres til igangværende arbejde med masterplan for evt. multiarena, skøjtehal mv.

I den fremtidige udbygning af Ørestad Syd vil parkeringshuse i delområde IIIA, IIIB & IIIC blive etableret når der er givet ibrugtagningstilladelse til den samlede bebyggelse i en radius af max. 250 m fra et p-hus midtpunkt med minimum 60 pct. af det samlede etageareal.

Det betyder, at hvis et p-hus placeres således, at der er forudsat bebyggelse 360 grader rundt om p-huset kan der inden for en 250 m radius opføres ca. 225.000 m² byggeri. 60 pct. heraf svarer til ca. 135.000 m². Til sammenligning udgør det opførte byggeri "Stævnen" og "8-tallet" ca. 76.000 m². Yderligere knap 20.000 m² er under opførelse i nærområdet.

Jo flere parkeringshuse, der er opført, jo større overlap vil der opstå til allerede opførte parkeringshuse, og omfanget af forudsatte nyopførelser inden næste parkeringshus opføres vil efterhånden blive reduceret.

I perioden frem til etablering af de enkelte parkeringshuse vil parkeringsbehovet i Ørestad Syd blive håndteret ved midlertidig terrænparkering ud fra følgende principper:

Midlertidig terrænparkering kan i udbygningsfasen etableres på arealer, der så vidt muligt er udlagt til enten parkeringshus eller som byggefelt i lokalplanen. Herved sikres, at friarealerne berøres så lidt som muligt, og at arealer udpeget til fælles friarealer heller ikke midlertidigt anvendes til parkeringspladser. Parkeringsarealer til midlertidig parkering bør være på minimum 100 pladser. Pladserne skal dog ikke anlægges så store at fleksibiliteten forringes og gangafstanden opleves for stor for brugerne dvs. højst 250 m fra matrikel til centrum af et parkeringsanlæg.

Ved etablering af parkering på terræn stilles der krav om indretning af området, så det fremstår indbydende med en fast belægning, afvanding og beplantning. Indretningen skal medføre, at det både visuelt og funktionelt bliver en fordel for de omkringboende. Pladserne må gerne tilbyde muligheder for ophold eller aktiviteter. Parkeringspladserne må ikke hegnes på en måde der forhindrer færdsel til fods og på cykel over arealet.

Det kan være hensigtsmæssigt i nogle tilfælde at operere med midlertidige dispensationer der rækker længere end 3 år, der er normen i Københavns Kommune. Tidsbegrænsningen beror på en vurdering af udbygningstakten i det pågældende område på det konkrete tidspunkt. Formålet med en længere frist er at give By & Havn en øget driftssikkerhed samt at give bedre muligheder for at opnå velfungerende og velindrettede parkeringspladser.

Da lokalplanen for Ørestad Syd dækker et meget stort areal, det er landets største lokalplan til dato, og udbygningstakten pt. forventes at være moderat, er det Københavns Kommunes vurdering, at der kan være en planmæssig begrundelse for at nogle af parkeringspladserne kan ligge midlertidigt i op til 10 år.

I udbygningsfasen kan der især i perioderne omkring opførelse af p-huse og andre byggerier være behov for ekstra parkeringspladser. Her gælder samme principper som for øvrige midlertidige parkeringspladser.

7. Øvrige forhold

Det centrale i lokalplanen for Ørestad Syd er tanken om at skabe en bilfri bydel - en bydel hvor bilerne er gemt væk og ikke præger byrummene. Derfor er der kun tilladt 10 % parkering, resten skal være i konstruktion. Hvorvidt en del af parkeringspladserne etableres i parkeringskældre frem for parkeringshuse er af mindre betydning, såfremt der leves op til, at afstanden til parkeringshuset ikke bliver for stor, og der udelukkende bliver 10% parkering på terræn.

I Lokalplan nr. 398 "Ørestad Syd" er et udlæg til offentlige formål, f.eks. kulturinstitution, sportsanlæg, f.eks. arena eller lignende, der kræver en supplerende lokalplan at opføre. Parkeringen til et sådant anlæg er ikke omfattet af denne strategi, men håndteres i forbindelse med den konkrete planlægning.