

Hørings svar

Den Hvide Kødby - lokalplanforslag med kommuneplantillæg og miljørapport

På vegne af ejerforeningen Benzons Fabrikker, Halmtorvet 29 gøres hermed indsigelse over den del af lokalplanforslaget, som vedrører parkeringsforhold, herunder i særdeleshed ændring af parkeringsnormen i område I fra 1 pr. 100 m² til 1 pr. 150 m² samt antallet af foreslåede P-pladser (30) i forbindelse med opførelse af ny skole og idrætshal på hjørnet af Skelbækgade og Ingerslevvej.

Indsigelsen er begrundet i, at lokalplanforslagets forudsætninger omkring eksisterende parkeringsforhold og belægningsprocenter som anført i bilag 4 og 5 er ukorrekte og misvisende, ligesom der til dels er anvendt forkerte vurderingsparametre.

Lokalplanforslaget beror således på et forkert grundlag. Der henvises særligt til følgende forhold:

P-forhold i den Hvide Kødby

I bilag 5, side 1, er det anført, at der p.t. er i alt 635 P-pladser på terræn i Den Hvide Kødby, heraf 107 pladser i Kødboderne, Slagterboderne og Høkerboderne, som kan anvendes til beboerparkering. Dette er ikke korrekt. En meget stor del af de i bilaget markerede "parkeringspladser" er ikke til rådighed, idet arealerne anvendes af restauranterne i området til udeservering og således er blokeret af borde, parasoller m.v., ligesom markedsaktiviteter i weekenderne optager en række parkeringspladser på Flæsketorvet. Dette gælder i særdeleshed i sommerhalvåret, men også her i vinterhalvåret er der en række af de markerede "parkeringspladser" som er indhegnet og blokeret af borde m.v. – f.eks. hele arealet langs Høkerboderne foran restaurant Kul og hele arealet langs Slagterboderne foran restaurant Bollyfood samt foran restaurant/bar NoHo. Desuden er ingen af P-pladserne i dette område reel beboerparkering, idet der på hverdage i dagtimerne (kl. 8:00-17:00) alene er timeparkering, og hvor der herudover skal betales P-afgift uden hensyn til den almindelige beboerlicens.

Dertil kommer, at de anvendte vurderingsparametrene for parkeringsnormen i område I ikke afspejler virkeligheden, idet man har antaget, at det ikke er relevant at vurdere karakteristika i forhold til boligstørrelse, "da der ikke muliggøres boliger". Dette er en fejlslutning, idet man her overser, at beboerne i områderne rundt om område I, herunder beboerne på Halmtorvet 29 (E/F Benzons Fabrikker) og Skelbækgade i øvrigt, er helt afhængige af parkering i område I, idet parkeringsforholdene i Skelbækgade ikke opfylder (og i henhold til de gældende planer for retablering af gaden efter færdiggørelser af

byggearbejder ikke kommer til at opfylde) lokalplanen for dette område, jf. gældende lokalplans side 9 og nærmere nedenfor.

P-forhold i Skelbækgade

I bilag 5, side 2, er belægningsprocenten for Skelbækgade parkeringspladserne angivet som 37% (lavest) kl. 12 og op til 42% (højest kl. 22). Som beboere på Skelbækgade skal vi gøre opmærksom på, at denne måling er evident forkert og/eller forældet. P.t. er der kun ganske få P-pladser på Skelbækgade pga. omfattende byggearbejder relateret til det nye hotel samt ny beboelsesejendom på Skelbækgade, men allerede før påbegyndelse af nybyggerierne, var det stort set altid umuligt at finde en P-plads på Skelbækgade om aftenen og i weekenderne. Hertil kommer, at bygherren af ejendommen på Halmtorvet 29 fortsat ikke har etableret de 65 P-pladser, som kommunen i henhold til byggetilladelsen for ejendommen på Halmtorvet 29 krævede opført.

I henhold til gældende lokalplan skal der, med undtagelse af to parkeringspladser, genopføres samme antal parkeringspladser i Skelbækgade efter færdiggørelsen af byggearbejder på Skelbækgades østlige side.

Udover genetableringen af gadeparkeringspladser i Skelbækgade, MANGLER der således fortsat mindst 65 P-pladser på hotelejendommen på Skelbækgades østside, idet Københavns Kommune har tilladt bygherre først at opfylde forpligtelsen i forbindelse med etablering af parkeringskælder under det kommende hotel.

Så vidt ejerforeningen er orienteret, er den planlagte parkeringskælder under det kommende hotel imidlertid voldsomt underdimensioneret og opføres i strid med den gældende lokalplan og servitut tinglyst den 15. februar 2008. Baggrunden herfor er den, at parkeringskælder (udover P-pladser til SOPU-bygningens brugere og hotellets egne gæster) alene indeholder 2 overskydende P-pladser, som ejerforeningens beboere vil blive tilbudt til en af udlejeren ensidigt fastsat leje.

Medmindre kommunen tager skridt til sikring af overholdelse af det gældende plangrundlag, vil der selv efter etablering af parkeringskælder under det kommende hotel være mindst 63 færre P-pladser til beboerparkering på Skelbækgade end krævet i lokalplanen for dette område. Dertil kommer, at den igangværende opførelse af yderligere en beboelsesejendom på Skelbækgade vil øge behovet for P-pladser i lokalplansområdet yderligere, ligesom det må påregnes, at den planlagte opførelse af ny skole og idrætshal på hjørnet af Skelbækgade og Ingerslevgade vil optage en del af de eksisterende P-pladser i starten af Skelbækgade og Kødbyerne (til containere, håndværkere m.v.) i såvel nedrivnings- som opbygningsfasen. Endelig er der forlydender om, at Carl F ejendommen på Skelbækgade også skal renoveres, hvilket yderligere vil belaste parkeringssituationen på Skelbækgade.

Den manglende opfyldelse af parkeringsnormen i Skelbækgade indebærer, at beboerne i området er afhængige af parkeringsmuligheder i bl.a. lokalplanens områder i den Hvide Kødby.

Det er allerede i dag meget vanskeligt, og med værdispild til følge, at finde beboerparkering i lokalplansområdet, jf. de reelt ikke-eksisterende 107 P-pladser i Kødboderne, Slagterboderne og Høkerboderne, og i øvrigt kommunens faktisk forkerte opfattelse af behovet for parkeringspladser i området, jf. ovennævnte undersøgelse af udnyttelsen af parkeringspladserne i Skelbækgade.

Forslaget til ny lokalplan beror således også på et faktisk forkert grundlag.

Endvidere synes undersøgelserne af parkeringsbehovet i Skelbækgade ikke at inddrage det yderligere behov for parkeringspladser, som opførelsen af beboelsesejendommen på Skelbækgade giver anledning til. Vi er ikke bekendt med, men lægger til grund, at den parkeringskælder, der opføres på ejendommen Skelbækgade på samme måde som den hotelejendom, der opføres i Skelbækgade, alene vil være tilgængelig for ejendommens beboere mod betaling af en leje, der væsentligt overstiger prisen for en beboerlicens. Det kan således ikke udelukkes, at det vil blive en konsekvens heraf, at ejendommens beboere vil parkere i gadeniveau med beboerlicens fremfor at betale for en privat parkeringslicens i en parkeringskælder.

Det er således særdeles u hensigtsmæssigt såfremt parkeringsnormen i område I reduceres fra 1 pr. 100 m² til 1 pr. 150 m². Tværtimod bør parkeringsnormen øges. Herudover skal kommunen som myndighed, til overholdelse af det gældende plangrundlag, sikre, at bygherre af hotellet på Skelbækgade sikrer etablering af de oprindeligt forudsatte 65 P-pladser til beboerne på Halmtorvet 29.

P-forhold i forbindelse med nyopførelse af skole og idrætshal på hjørnet af Skelbækgade og Ingerslevgade

I bilag 4, side 2-4, er det forudsat, at etablering af 28 nye P-pladser i forbindelse med det nye skolebyggeri vil være tilstrækkeligt til opfylde det øgede parkeringsbehov, som opførelse af den nye skole vil medføre. Beregningen er baseret på den antagelse, at personalet udgør 84 personer. Opmærksomheden henledes på, at personalet på Gasværksvejens skole p.t. er omkring 110 personer, se <http://gas.skoleporten.dk/sp/102439/staff/list/>. Dertil kommer, at lærerstaben må forventes at blive øget yderligere, idet skolen i 2015 besluttede at opstarte et 3. spor. På nuværende tidspunkt formoder vi, at det nye 3. spor er kommet til 2. klassetrin, dvs. der vil komme en ny klasse mere på skolen hvert af de kommende 7 år, hvilket selvsagt vil nødvendiggøre en forøgelse af lærerstaben.

De beregnede 28 P-pladser hviler således også på fejlagtige forudsætninger, hvorfor antallet af nyopførte P-pladser i forbindelse skoleopførelsen bør øges betragteligt. Sker

København den 18. januar 2018

dette ikke, vil den planlagte skoleopførelse yderligere belaste den utilstrækkelige parkeringssituation i Skelbækgade og den Hvide Kødby.

Til sammenligning skal der i henhold til servitut af 20. maj 2015 vedrørende opførelse af hotelejendommen i Skelbækgade etableres 57 parkeringspladser til brug for undervisningsinstitutionen, SØPU. Desuden skal disse parkeringspladser alene være til rådighed for undervisningsinstitutionen på hverdage mellem kl. 7:30 og 17:00.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen i ejerforeningen Benzons Fabrikker, Halmtorvet 29