

Københavns Kommune
PARC
Att. Lea Christensen

Udviklingselskabet By & Havn I/S
Nordre Toldbod 7
1259 København K

Tel. 3376 9800
www.byoghavn.dk
info@byoghavn.dk

CVR nr. 30823702
EAN nr. 5798009800107

Bemærkninger til Supplerende høring af tillæg 2 til lokalplan 524 "Sundmolen i Nordhavn"

Baggrund

By & Havn har modtaget supplerende høring vedr. tillæg 2 til lokalplan 524 "Sundmolen i Nordhavn", der muliggør udvidelse af Pakhus 53 ved indskudte dæk samt påbygning i én etage. By & Havn ejer pakhuset, som planlægges udlejet som flerbrugerhus med op til 6 lejemål.

28. oktober 2022
S-20210430-0580
D-20221017-238432

TAV@byoghavn.dk

Høringen omhandler parkeringsnormen, som Teknik- og Miljøudvalget på møde d. 22.08.2022 har besluttet skal nedsættes, hvorfor Teknik- og Miljøforvaltningen skal belyse, om det er muligt at fastlægge en lavere parkeringsnorm.

Sundmolen er en del af Indre Nordhavn, hvor den første lokalplan i Nordhavn nr. 263 "Århusgadekvarteret" blev vedtaget i dec. 2011. Parkeringsstrategien for området blev fastlagt i denne lokalplan til, at parkeringen skulle håndteres samlet for både Århusgadekvarteret og Sundmolen. Parkering i Århusgadekvarteret skulle ske i to centrale p-anlæg (P-hus Lüders og parkeringskælderen på Kronløbsøen). P-normen blev fastlagt til 1 p-plads pr. 200 m².

Den samme p-norm blev fastlagt for Sundmolen i Lokalplan 524, vedtaget i juli 2015, hvor der på Sundmolen blev fastlagt mulighed for etablering af parkeringsanlæg i to byggefelter mod nordøst, samt at parkeringskravet også håndteres i p-kælderen på Kronløbsøen.

P-anlægget på Kronløbsøen blev ibrugtaget i juli 2022 med 1160 p-pladser.

Parkering til Pakhus 53

I Forslag til Tillæg 2 til lokalplan nr. 524, der alene omfatter Pakhus 53, er parkeringsnormen i overensstemmelse med den gældende Kommuneplan 2019 (KP2019) fastlagt til:

Erhverv: 1 plads pr. 214 m²
Kontorer: 1 plads pr. 286 m²
Butikker: 1 plads pr. 143 m²

Ved kontor anvendelse i det planlagte nybyggeri udløser dette 18 parkeringspladser til op til 350 medarbejdere.

Teknik & Miljøforvaltningen har på baggrund af Teknik- og Miljøudvalgets beslutning udsendt en supplerende høring for at muliggøre, at Kommuneplan 2019's be-

mærkning 0 vedr. parkering i byudviklingsområder tages i brug – parkeringsdækningen kan efter en konkret vurdering i lokalplan fastsættes med lavere parkeringsnorm for alle funktioner.

Med baggrund i Teknik- og Miljøforvaltningens "Administrationsgrundlag for bilfri byudviklingsområder" fra sept. 2020 foreslår forvaltningen, at der mindst etableres 3 handicapparkeringspladser og yderligere 3 pladser til korttidsparkering samt afsætning - i alt 6 pladser til parkering til nybyggeriet i Pakhus 53.

By & Havn finder, at 6 parkeringspladser er alt for få til, at husets lejemål som kontorer, i markedet, vil blive set som attraktive.

Isoleret set gør parkeringsnormen til nybyggeriet i Pakhus 53 dog ingen forskel, idet parkeringspladserne allerede er opført i parkeringskælderens på Kronløbsøen. Men set i en helhed, hvor planlægningen af byudviklingsområdet Indre Nordhavn har været i gang siden 2009, er en fremtidig reduktion på 80-90 pct. ganske voldsom.

Fremtidig parkering til boliger på Sundmolens nordligste byggefelt

Der skal udarbejdes yderligere ét lokalplantillæg for Sundmolen (Tillæg 3) for at kunne bygge boliger på de nordligste byggefelt. Parkeringsnormen for boliger i byudviklingsområder er i Kommuneplan 2019 fastlagt til 1 p-plads pr. 250 m² (svarende til, at ca. hver tredje husstand har bil). Det betyder, at der skal etableres 103 p-pladser til ca. 320 boliger med ca. 650 beboere.

Statistik viser, at bilejerskabet i Nordhavn p.t. er, at ca. 50 pct. af husstandene har bil, mens det i Ørestad er ca. hver tredje. Der er en forventning om, at bilejerskabet også vil være faldende i Nordhavn, eftersom der kommer flere husstande, der flytter ind i området, hvor metroen er i drift (hvilket ikke var tilfældet, da de første beboere flyttede til Nordhavn). Forventningen er dog, at den for Sundmolen ikke falder til niveauet for Ørestad.

Hvis der fra politisk side besluttet, at parkeringsnormen for boligerne på den nordlige del af Sundmolen skal reduceres tilsvarende, som Pakhus 53, med 80-90 pct., vil det betyde, at der skal etableres 10-20 p-pladser til ca. 320 boliger.

Anbefaling

Med baggrund i By & Havns erfaring med byudviklingsområder og udviklingen af Indre Nordhavn, som har stået på i mere end 10 år, hvor centrale p-anlæg sammen med metro og gode cykelforbindelser har været en forudsætning for byens udvikling, finder By- og Havn, at en reduktion af parkeringsnormerne med 80-90 pct. på et enkelt byggefelt er voldsom. By & Havn forventer, at en så stor reduktion vil få konsekvenser for udlejningen af erhvervslejemål og ved salg af boligbyggeretter.

By & Havn skal i den sammenhæng bemærke, at vi er i gang med at renovere alle fire pakhuse på Sundmolen, og BIG får hovedsæde på nordspidsen, hvilket betyder, at der kan komme op til 3.500-4.000 arbejdspladser på Sundmolen til glæde for København. Det skal sikres, at virksomhederne får rimelige vilkår for tilkørsel og parkering samtidig med, at der er beboere i området, der også skal kunne komme til med bil.

For at imødekomme politikernes ønske om at reducere bilkørsel i København foreslår By & Havn derfor, at parkeringsnormen på Sundmolen reduceres med 20 pct. i forhold til KP2019.

For Pakhus 53 (Lokalplantillæg 2) vil det betyde, at der i stedet for 18 p-pladser ved KP2019 p-normen skal etableres 15 p-pladser ved kontorer i nybyggeriet.

Hvis den samme reduktion på 20 pct. af KP2019 p-normen fastlægges i et fremtidigt lokalplantillæg for boligbyggerier mod nord, betyder det, at der i stedet for 103 p-pladser skal etableres 82 p-pladser.

By & Havn anbefaler derfor, at parkeringsnormen i Tillæg 2 til lokalplan nr. 524 fastlægges til:

Erhverv:	1 plads pr. 268 m ²
Kontorer:	1 plads pr. 358 m ²
Butikker:	1 plads pr. 179 m ²

Med venlig hilsen



Tina Allerelli Vestergaard
Projektleder/Project Manager