



Lokalplan 5.7 for Smedeland 28 – supplerende oplysninger om parkering mv.

Dato: 3. november 2023
Sags nr.: 01.02.05-P16-11-21
Sagsbehandler: TT

Baggrund

Kommunalbestyrelsen besluttede den 18. april 2023 at sende forslag til Lokalplan 5.7 for boliger og erhverv på Smedeland 28 i offentlig høring. Under høringen indkom 6 høringssvar. Efter behandling i MBU den 19/9 og ØU den 3/10 blev lokalplanforslaget den 10. oktober 2023 forelagt kommunalbestyrelsen til endelig vedtagelse. Sagen blev imidlertid sendt tilbage til forvaltningen.

Dette notat er udarbejdet som opfølgning på kommunalbestyrelsens drøftelser. Notatet indeholder supplerende oplysninger i relation til projektet på Smedeland 28, herunder parkeringsforhold og data om bilejerskab.

Projektet på Smedeland 28

Ejendommen Smedeland 28 er meget centralt placeret i den nye bydel Hersted, som direkte nabo til den kommende letbanestation og med facade mod den kommende bygade. Ejendommen udgør således en vigtig indgang til Hersted, og er dermed et vigtigt "landmark" for bydelens besøgende, men også for rejsende på Ring 3, - med letbane, på cykel eller i bil. Projektet har derfor en strategisk betydning, både i byplanen, men også med et særligt potentiale til at vise vejen i en omfattende og ambitiøs byudvikling af det nye Hersted. Bygherre og forvaltning har derfor samarbejdet om at sikre en særlig høj kvalitet i et betydningsfuldt projekt.

Projektet giver mulighed for etablering af op til 380 boliger, en dagligvarebutik og enkelte udvalgsvarerbutikker. Dagligvarebutikken forventes at blive kvarterets første, som dermed tilfører nye forudsætninger for en fortsat interesse for bydelen. Butikken er ideelt placeret i forhold til letbanestationen, så letbane og dagligvarebutik kan understøtte hinandens kundeflow.

Projektets parkeringsforhold

Det endelige minimumskrav til antallet af parkeringspladser vil blive udregnet og fastlagt under byggesagsbehandlingen, ud fra kommuneplanens p-normer og lokalplanens retningslinjer. På det tidspunkt er byggeriet færdigprojekteret, så byggeriets endelige udformning, det præcise antal etagemeter, boligantallet mv. er kendt. I den aktuelle fase sker der fortsat justeringer i projektet, så parkeringstallene er foreløbige, men bygherre oplyser, at de lige nu skitserer med etablering af 56 p-pladser på terræn og 202 p-pladser i parkeringskælder, svarende til i alt 258 p-pladser. Aktuelt ønskes 15 af disse p-pladser defineret som delebilspladser.

**BY, KULTUR, MILJØ &
BESKÆFTIGELSE**

Miljø & Teknik
Plan, Byg & Miljø

Albertslund Kommune
Nordmarks Allé 1
2620 Albertslund

mt@albertslund.dk
T 43 68 68 68



I den kommende byggesagsbehandling bliver projektet gransket for at sikre, at projektets endelige parkeringsdækning som minimum lever op til kommuneplanens parkeringsnorm og lokalplanens bestemmelser.

Bearbejdning og kvalificering af projektet samt vedtagelse af ny kommuneplan har betydet ændringer af parkeringsforholdene siden den foreløbige skitsering, som indgik i startredegerelsen. Bl.a. giver kommuneplanen nu mulighed for en delebilsplads pr. 25 boliger, og andelen af etageareal til erhverv er højere. Da lokalplan og kommuneplan angiver en minimumsnorm, kan det reelle antal af pladser i det endelige projekt evt. blive højere, men ikke lavere.

Ifølge kommuneplanen (pkt. 7.5) er det kun muligt at regne med dobbeltudnyttelse af parkering i områder, der ligger uden for det stationsnære område. Det er således ikke relevant i dette projekt, men ifølge kommuneplanen kan der ellers være tale om dobbeltudnyttelse i form af delte parkeringspladser mellem boliger og andre arealanvendelser, som har deres primære parkeringsbehov indenfor normal arbejdstid. Fx erhvervsvirksomheder, (kontorer) skoler og andre offentlige funktioner. Detailhandel kan ikke omfattes af denne ordning, da de normalt har åbent længere end ordinær arbejdstid.

Bygherre oplyser, at projektet efter deres vurdering rummer en passende parkeringsdækning, når målet er et opføre et bæredygtigt projekt i en fremsynet, ny bydel.

I den sammenhæng har ejendommen en ekstraordinært god placering ved en letbane-stationsplads. Letbanen får 5 minutters drift i dagtimerne, så placeringen giver direkte tilgængelighed til moderne, effektiv offentlig transport. Efter bygherres vurdering rummer denne beliggenhed et særligt potentiale for at skabe et godt projekt med en relativt lav parkeringsdækning. Ud fra en bæredygtighedsbetragtning vurderer bygherre desuden, at evt. anlæg af yderligere p-pladser i en parkeringskælder støbt i beton på dette sted vil være en særdeles u hensigtsmæssig og kortsigtet disposition. Bygherre forventer således, at hans projekt kan gennemføres og være vellykket – også med en dagligvarebutik - med det antal parkeringspladser, der som minimum er fastlagt i lokalplanforslaget.

Delebiler

Kommuneplan 2022-2034 sigter på at fremme delebilsordninger, bl.a. ud fra en forventning om, at delebilspladser giver en høj kapacitetsudnyttelse af både biler og parkeringspladser samt understøtter fællesskaber. Ifølge kommuneplanen erstatter en p-plads til delebil 5 ordinære p-pladser, dvs. at det udløser et fradrag på 4 pladser pr. delebil. Der kan max. være 1 delebils-plads pr. 25 boliger.

Administrativt stilles det som vilkår i byggetilladelsen, at ejer af ejendommen skal tinglyse en forpligtelse til at etablere en delebilsordning på ejendommen. Ejer skal desuden sende kopi af indgået aftale med delebilsoperatør/-leverandør til kommunen. Ordningen skal opretholdes, så længe man ønsker at beholde den reducerede parkeringsnorm. Alle delebilsordninger kan komme i betragtning, idet aktøren dog vælges af grundejer.

Bygherre understøtter forventningen om, at man med reservede pladser til delebiler kan understøtte en bæredygtig udvikling. Han vurderer, at kommunen med en markant delebils-politik er med til at sikre en kritisk masse af delebilsoperatører, hvilket kan gøre ordningerne effektive, attraktive og velfungerende.



Forvaltningen kan desuden oplyse, at bygherrerne for de to projekter, der har fået byggetilladelse til igangsætning (Smedeland 8a og Smedeland 38), også i deres lokalplanprocesser har ønsket at gøre brug af kommuneplanens muligheder for parkeringsreduktioner. Dermed er parkeringsforholdene reduceret i forhold til stationsnærhedsprincippet, og der er ligeledes gjort brug af muligheden for at etablere delebilspladser. Dermed har de første to bygherrer i Hersted også fået tilladelse til at reducere parkeringsantallet til et minimum i forhold til lokalplanernes rammer. Bygherren for Smedeland 8A har dog i indeværende uge fået byggetilladelse til selve p-huset, der nu indeholder et supplerende kælder-dæk og plads til flere biler end lokalplanens minimumskrav. Hermed forventer denne bygherre alligevel ikke at udnytte muligheden for reduktion som følge af en delebilsordning.

Data om bilejerskab

Forvaltningen oplyser, at bilejerskabet i Albertslund er stigende i ca. samme omfang som den øvrige hovedstadsregion. Albertslund Kommune har dog fortsat en relativt stor andel af familier, der ikke har egen bil, sammenlignet med vores nabokommuner. Nedenfor er tabellen fra Kommuneplan 2022-2034 side 80 udvidet med de nyeste data fra Danmarks Statistik (se tabel 1).

Tabel 1: Familier med og uden bil				
	2020		2023	
Kommune	Familier uden bil	Familier med bil	Familier uden bil	Familier med bil
Albertslund	46,6 %	53,4 %	44,8 %	55,2 %
Brøndby	44,9 %	55,1 %	45,0 %	55,0 %
Glostrup	43,3 %	56,7 %	42,8 %	57,1 %
Høje-Taastrup	39,0 %	61,0 %	39,9 %	60,0 %
Ishøj	44,1 %	55,9 %	43,4 %	56,6 %
Vallensbæk	33,5 %	66,5 %	33,7 %	66,3 %

Kilde: Danmarks Statistik BIL800: Familiernes bilrådighed. <https://www.statistikbanken.dk/BIL811>

I forhold til antallet af håndværkerbiler eller varebiler viser tal fra Danmarks Statistik, at i 2023 ejer 5,9% af Albertslund Kommunes borgere en varevogn. Det tilsvarende tal var 5,8% i 2020.

Desuden kan beskæftigelse i udvalgte brancher medføre, at medarbejderne kan have behov for at parkere en varevogn ved bopælen, selv om bilen ikke er privatejet. Til at illustrere det mulige omfang heraf i Albertslund Kommune, viser tabel 2 antallet af beskæftigede i udvalgte brancher, hvor de ansatte i et vist omfang kan have en varevogn til rådighed (hhv. Bygge og anlæg samt Transport). Tabellen viser, at andelen af beskæftigede i disse brancher er lidt højere i Albertslund Kommune, end den gennemsnitlige andel i Region Hovedstaden (tal fra 2021).

Tabel 2: Gennemsnitligt antal beskæftigede efter branche (DB07) og område ÅR 2021

	Region Hovedstaden	Albertslund	Region Hovedstaden pct. af alle beskæftigede	Albertslund pct af alle beskæftigede
F Bygge og anlæg	46112	749	4,8%	5,9%
H Transport	40648	978	4,2%	7,6%



Mulighed for etablering af parkeringshuse

Forvaltningen gør opmærksom på, at kommuneplanen for Hersted fase 1, etape 1 allerede rummer mulighed for etablering af særskilte parkeringshuse/mobilitetshuse. Hvis den igangsatte, gradvise udvikling af bydelen med den aktuelle parkeringsnorm skulle vise sig at give parkeringsudfordringer, kan private aktører således henvende sig til kommunen med ønske om at opføre private parkeringshuse/mobilitetshuse, der kan imødekomme denne efterspørgsel.

Kommuneplanen er således allerede møntet på, at kommunalbestyrelsen relativt hurtigt kan tilvejebringe rammer for supplerende parkeringskapacitet via en lokalplan. En lignende udvikling er set i Ørestad i København, hvor de enkelte boligprojekter er opført med en meget lav parkeringsnorm, hvorefter private aktører har opført fælles parkeringshuse.

Forvaltningen ser flere fordele ved at muliggøre supplerende, fælles parkeringshus(e), frem for at øge parkeringsnormen for de enkelte byggerier:

- Bydelens samlede parkeringskapacitet kan relativt hurtigt tilpasses det aktuelle behov,
- Fælles parkeringshuse kan opføres i lette, fleksible konstruktioner med lavere klimaaftryk end betonstøbte parkeringskældre,
- Fælles parkeringshuse i lette konstruktioner kan nemmere ombygges/genanvendes til andre formål, hvis mønsteret for privat-/erhvervs-bilisme skulle ændre sig,
- Ejendomme, som er vanskelige at udnytte til boligbyggeri på grund af størrelse, udformning mv., får supplerende muligheder for omdannelse.