

Sag: Plejehjem i Galten

Emne: Parkeringsnotat til udvalgmøde den 02. marts 2021

Dato: 15. februar 2021

Forfatter: Louise Lundgaard Stallbohm, ERIK arkitekter

Baggrund:

På styregruppemødet den 28. januar 2021 blev arealanalyse og foreløbig ejendomsstrategi forelagt.

På udvalgmødet den 2. februar 2021 blev det besluttet, at der også skulle udarbejdes et notat, der redegør for parkeringsproblematikken i forhold til spørgsmålet om ombygning vs. nybygning, herunder omkostninger ved p-kælder. Økonomien for etablering af p-kælder fremgår af notatet: Ombygning vs. nybyggeri - Vurdering af budget.

P-norm ifølge gældende lokalplan:

2 p-pladser pr. 3 boliger for ældre

1 p-plads pr. 50 m² erhverv

1 p-plads pr. 50 m² institution

Med de ønskede arealer for plejecenteret giver det et p-krav på:

17 eksisterende ældreboliger: 12 p-pladser

87 plejeboliger: 58 p-pladser

Serviceareal 2929 m²/50 : 59 p-pladser

Mulig udvidelse på 20 boliger inkl. service: 16 p-pladser

Samlet: 117+12 = 129 p-pladser

Samlet inkl. udvidelse: 133+12= 145 p-pladser

Skanderborg Kommunes nye p-norm 2020

1,5 p-plads pr. plejebolig + 1 cykel-p pr. plejebolig

1 p-plads pr. 50 m² service + 1 cykel-p pr. 50 m² service

Med de ønskede arealer for plejecenteret giver det et p-krav på:

17 eksisterende ældreboliger: 12 p-pladser (uændret)

87 plejeboliger: 130 p-pladser

Serviceareal 2929 m²/50 : 59 p-pladser

Mulig udvidelse på 20 boliger inkl. service: 33 p-pladser

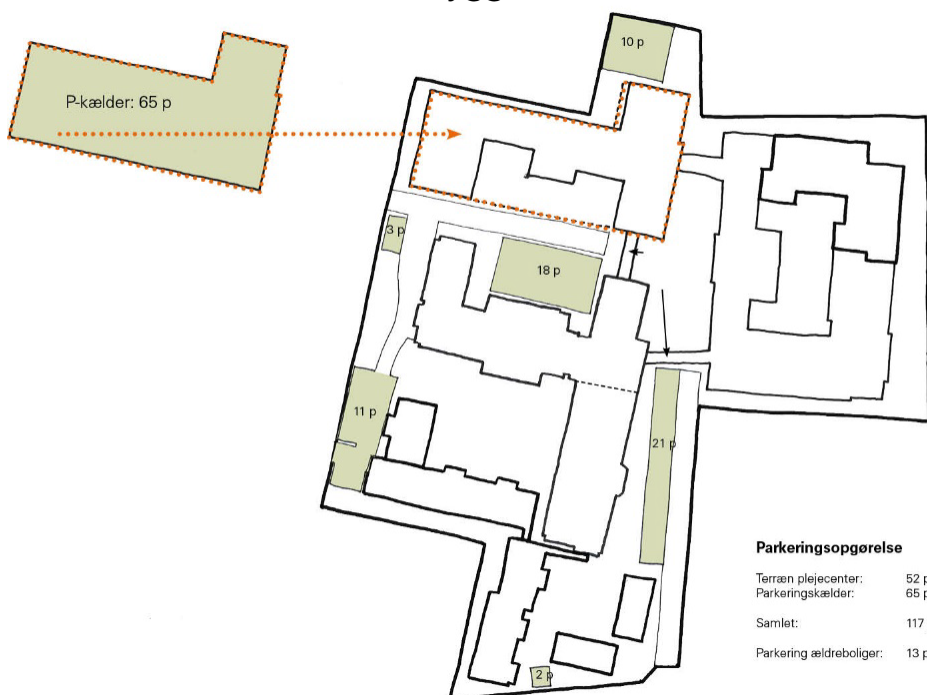
Samlet: 189+12 = 201 p-pladser

Samlet inkl. udvidelse: 222+12= 234 p-pladser

Jf. de volumenstudier der er lavet for både ombygning og nybyg er der udlagt p-arealer der modsvarer lokalplanens krav, plads til tjenestekøretøjer er forudsat indeholdt i de ovenfor nævnte p-normer.

Med den ønskede bebyggelse er det kun akkurat muligt at nå i mål med kravet fra lokalplanen, hvorfor det ikke er realistisk at opfylde den nye p-norm på den eksisterende grund ud fra Skanderborg Kommunes ønske om omfanget af den fremtidige bebyggelses størrelse sammenholdt med de begrænsninger den eksisterende lokalplan sætter for etagehøjder og bebyggelsesprocenter i området.

Scenarie 1 – Eksisterende bebyggelse bevares



I scenarie 1 hvor hele den eksisterende bebyggelse ombygges og genanvendes er det nødvendigt at etablere en p-kælder med 65 p-pladser for at kunne opfylde kravet om parkering fra lokalplanen. Med bevarelse af den eksisterende bebyggelse er det ikke muligt at få plads til den ønskede udvidelse med 20 boliger medmindre det er muligt at opkøbe nabogrunde, derfor er der heller ikke plads til at opfylde øgede krav til parkering for udvidelsen.

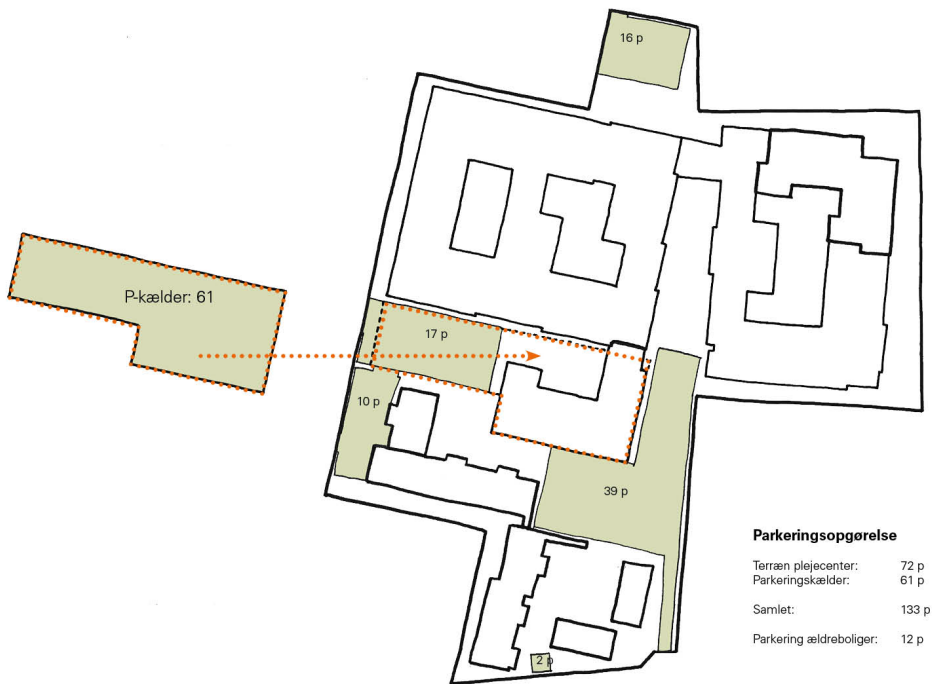
Jf. andet notat estimeres etablering af p-kælderen at have en omkostning på ca. 13 mio. kr.

Scenarie 2 – Bøgehaven bevares, øvrig er nybyg



I scenarie 2 hvor Bøgehaven bevares og Tjørnehaven rives ned og der bygges nyt kan kravet om parkering fra lokalplanen opfyldes på terræn.

Scenarie 3 – Bøgehaven bevares, øvrig er nybyg + udvidelse



Scenarie 3 viser samme bebyggelse som scenarie 2, men her med en udvidelse på 20 boliger inkl. tilhørende serviceareal. Med udvidelsen skal der etableres en p-kælder med 61 pladser for at opnå kravet om parkering fra lokalplanen. Jf. andet notat estimeres etablering af p-kælderen at have en omkostning på ca. 13 mio. kr. P-pladserne kan placeres uden tilkøb af tilstødende grunde.