Høringssvar

Fra Prins Henriks Skoles Ejendomsfond

vedrørende

Lokalplan 223 – Rolighedsvej Bycampus

Sammenfatning

Lokalplanforslaget for Rolighedsvej Bycampus er for så vidt angår den ny Prins Henriks Skole resultatet af et godt og konstruktivt samarbejde mellem Prins Henriks Skoles Ejendomsfond (PHSE) og dens rådgivere på den ene side og Kommunens forvaltning på den anden side. Bortset fra et enkelt vigtigt punkt - kravet om finansiering af 26 nye underjordiske parkeringspladser - så opfylder planen Skolens behov.

Fonden har imidlertid noteret sig at der i forhold til skoleprojektet dels ved udsendelsen af Lokalplanforslaget, dels ved det offentlige møde om Lokalplanforslaget, er givet udtryk for bekymring for skyggevirkningen af skolebygningens 5. etage imod Bülowsvej og for trafikforholdene om morgenen og eftermiddagen på Rolighedsvej og Bülowsvej. Fonden har forståelse herfor og skal i den anledning anføre nedenstående.

Skyggevirkningen af skolebygningens 5. etage imod Bülowsvej

Den gennemførte skyggeanalyse viser en meget begrænset virkning på bygningerne på den anden side af Bülowsvej, men Fondens arkitekter har udarbejdet et alternativt forslag, hvor den 5. etage mod Bülowsvej erstattes at en tilbygning mod det bagvedliggende stræde, som også opfylder skolens rumprogram og indre sammenhænge. Bygningen mod Bülowsvej vil således kunne reduceres fra 5 til 4 etager. Bortset fra den nævnte tilbygning mod strædet, vil bygningsstrukturen være uændret.

Trafikproblemer på Rolighedsvej

Der er givet udtryk for bekymring for trafikpropper om morgenen og eftermiddagen ved aflevering af børnene på Rolighedsvej. Hertil skal bemærkes, at der tidligere er foretaget en analyse af trafikken til og fra Skolen på Værnedamsvej. Analysen viser, at 63% af eleverne kommer gående til skole, 27 % kommer cyklende og kun 10 % bliver kørt. Samtidigt viser undersøgelsen, at kun 56 % af bilerne kommer i tiden 07.45 – 08.00. Den samlede 'trafikbelasning' foranlediget af skolen om morgenen er i alt 67 biler. Hvis det ved en nærmere undersøgelse vurderes, at etablering af to yderligere korttids parkeringspladser på Rolighedsvej vil forbedre afsætningsforholdende, er Fonden positivt indstillet i at medvirke hertil.

Trafikproblemer på Bülowsvej

Der er tilsvarende givet udtryk for bekymring for trafikpropper om morgenen og eftermiddagen på grund af ind- og udkørsel fra det underjordiske parkeringsanlæg. Her er situationen en anden.

Lokalplanforslaget indeholder et krav om, at der etableres en underjordisk parkering med i alt ca. 125 pladser. Af disse skal Prins Henriks Skoles Ejendomsfond finansiere etableringen af 26 pladser. Fonden har fra NREP fået oplyst at betalingen herfor enten er 500.000 kr. pr. P-plads, hvis Skolen ønsker at disponere over pladserne eller 350.000 kr., hvis Skolen giver afkald på at disponere over pladserne. Da budgettet for den ny Prins Henriks Skole, i forvejen har måtte reduceres, vil Skolen under ingen omstændigheder kunne betale den høje pris. Disse pladser vil således være optaget af lejere, der intet har med Skolen at gøre, og det må antages, at en overvejende del af disse lejere vil køre ud om morgenen.

Fonden foreslår dette problem delvist afhjulpet ved at reducere antallet af underjordiske parkeringspladser med 14, ved at reducere de 26 underjordiske parkeringspladser, Prins Henriks Skoles Ejendomsfond skal etablere til de 12 pladser, der svarer til Skolens reelle behov, således som det fremgår af det efterfølgende.

Parkeringsnorm - bilparkering

Lokalplanforslaget for Rolighedsvej Bycampus fastsætter et parkeringskrav til den kommende skole (Prins Henriks Skole) på 32 bilparkeringspladser, der på baggrund af en forventet dobbeltudnyttelse reduceres med en faktor på 0,8 til 26 bilparkeringspladser. Bil-parkeringspladserne skal etableres i en p-kælder mod Åboulevarden.

Prins Henriks Skoles Ejendomsfond vil i den påpege følgende:

- Kravet overstiger med mere end 100% det faktiske behov for bilparkeringspladser til den kommende skole, som konkret gennem en undersøgelse er opgjort til 12 bilparkeringspladser
- Kravet til bilparkeringspladser er også helt ude af proportion enhver anden lokalforankret byskoles parkeringsbehov, den by- og samfundsmæssige udvikling i hovedstaden væk fra privatbilisme og mod en bæredygtig udvikling. Kravet vil føre til ressourcespild og miljøbelastning gennem anlæg af bilparkeringsplader, der ikke er behov for
- Kravet indebærer desuden at parkeringspladserne skal etableres i et parkeringsanlæg som opføres af en privat investor/kapitalfond til den af investoren/kapitalfonden suverænt fastsatte pris på 500.000 kr./p-plads. Hvis muligheden for at anvende de pågældende p-pladser frafaldes kan prisen reduceres til 350.000 kr./plads
- Kravet vil være en unødig og kritisk belastning af muligheden for at realisere den nye Prins Henrik Skole, og for så vidt ethvert andet skoleprojekt

Frederiksberg Kommunes begrundelse for bilparkeringskravet til Skolen

Der har i lokalplanprocessen fra Frederiksberg Kommune været fremført følgende begrundelser og argumenter for den fastsatte bil-parkeringsnorm, som gengives nedenfor med PHSE's bemærkninger.

1. Kommuneplanen for Frederiksberg Kommune foreskriver, at der SKAL anlægges 1 p-plads pr. 150 m2/institutionsbyggeri. Dette krav KAN dog afviges på baggrund af en konkret vurdering. Frederiksberg Kommune gør dog gældende, at der er grænser for, hvor meget man kan afvige fra denne norm.

Ad 1. Det har ikke været muligt at finde en nærmere begrundelse for Kommuneplanens fastsættelse af en generel parkeringsnormen for institutionsbyggeri. Det er dog åbenbart, at denne norm er helt arbitrær i forhold til at skulle dække f.eks. skoler på det indre Frederiksberg, hvilket kan konkluderes på baggrund af en henvendelse til andre byskoler på indre Frederiksberg vedrørende deres bilparkeringsbehov.

Der har været rettet henvendelse til Skolen ved Søerne (710 elever), Ny Hollænderskolen (944 elever), Skolen ved Bülowsvej (900 elever) og Skolen på Grundtvigsvej (604 elever). De vurderer, at hhv. 'meget få', 'mindre end 10', 'mindre en 15' og '4 medarbejdere' kører i bil til arbejde.

Tallene understreger, at virkeligheden afviger signifikant fra normen. At der skulle være 'grænser for hvor meget normen kan afviges' er et forvaltningsmæssigt uforståeligt synspunkt, der er i modstrid med princippet om ikke at 'sætte regel over skøn'.

Henset til at P-normen for institutionsbyggeri dækker meget forskellige typer af institutioner, giver det for så vidt god mening, at normen kan afviges og der i stedet anlægges en konkret vurdering.

2. Frederiksberg Kommune har i forbindelse med Rolighedsvej Bycampus taget udgangspunkt i en vurdering (udarbejdet af et ingeniørfirma) af behovet for bil-parkeringspladser til Skolen på Grundtvigsvej, hvor bil-parkeringsnormen for skolen blev fastsat til 22 bil-parkeringspladser og derefter skaleret til den nye Prins Henriks Skoles størrelse.

Ad 2. Skolen på Grundtvigsvej har oplyst, at man vurderer, at skolens personale kun optager 4 pladser af de 22 bil-parkeringspladser, som ingeniørfirmaet har vurderet, at der er behov for.

Ingeniørfirmaets vurdering baserer sig på den såkaldte Transportvaneundersøgelse (se herom i den efterfølgende supplerende redegørelse), der i forhold til Skolen på Grundsvigsvej således fører til en fejlvurdering på mere end 800 %.

3. Frederiksberg Kommune har i lokalplanprocessen gjort gældende, at man ikke kan gøre forskel på vurderingen af behovet til en ny skole på Rolighedsvej og andre tilsvarende projekter, senest Skolen på Grundtvigsvej.

Ad 3. Jævnfør ovenstående så er det åbenbart, at den eksterne ingeniørvurdering har ført til en væsentlig fejlvurdering af bilparkeringspladsbehovet på Skolen på Grundtvigsvej. Det kan man også forvisse sig om, hvis man besøger parkeringsanlægget under skolen, der henstår halvtomt (se yderligere herom i den supplerede redegørelsen).

Det bryder både med den sunde fornuft og med forvaltningsprincippet om ikke at sætte regel over skøn at videreføre denne fejlvurdering til den nye Prins Henrik Skole.

4. Frederiksberg Kommune har ved fremlæggelse af den konkrete vurdering af bil-parkeringsbehovet til den nye Prins Henrik Skole på 12 bilparkeringspladser gjort gældende, at man ikke kan tage udgangspunkt i en konkret skole (Prins Henriks Skole) i lokalplanen.

Ad 4. Hertil skal bemærkes, at Lokalplan 223 er en projektlokalplan, som tager sigte på bl.a. at realisere et helt konkret skolebyggeri til hvilket, der stilles en række meget specifikke krav. Derfor har Prins Henriks Skoles Ejendomsfond og dens rådgivere medvirket i en tæt dialog med Frederiksberg Kommune om forberedelsen af lokalplanen.

Skoleprojektet i lokalplanen er en skolebygning, der meget præcist er tilpasset Prins Henriks Skoles elevsammensætning, antal elever i klasserne, samt selve klassernes størrelser og curriculum/didaktik. Så det er usandsynligt at skolebygningerne, som de fremgår af lokalplanen, vil kunne anvendes af andre skoler end Prins Henriks Skole. Hvis ikke der opføres en ny Prins Henrik Skole vil der efter al sandsynlighed skulle udarbejdes en ny lokalplan for den del af området.

Prins Henriks Skoles Ejendomsfond og Prins Henriks Skole indgår i øvrigt en 30 år lang lejekontrakt så det kommer heller ikke på tale, at der kommer en anden lejer, med andre parkeringsbehov, end hvad der fremgår af notatet.

Jævnfør eksemplet vedrørende fastsættelsen af parkeringsnormen for Grundtvigsvejs Skole og bilparkeringsbehovet ved de øvrige byskoler på Frederiksberg, så er der ingen grund til at antage, at en anden skole en Prins Henriks Skole, skulle afstedkomme et større bilparkeringsbehov end de 12 bilparkeringspladser, som der vurderes at være behov for.

Frederiksberg den 18. februar 2020

Per Anker Hansen	Anders Torbøl
Direktør	Bestyrelsesformand
Prins Henriks Skoles Ejendomsfond	Prins Henriks Skoles Ejendomsfond

Supplerende bemærkninger til det af rådgivningsfirmaet MOE vurderede antal faste P-pladser i mail af 12. juni 2019

Analysen indeholder dels kommentarer til MOE's Trafikundersøgelse vedrørende Skolen på Grundtvigsvej og MOE's Notat af 21.9.2018 om Parkeringsbehov til Ny Prins Henriks Skole dels en undersøgelse af de faktiske forhold på skolen og en vurdering af den fremtidige udvikling.

1. Grundlaget for analysen

Som anført af MOE med henvisning til Frederiksberg Kommuneplan 2017 kan behovet for faste parkeringspladser til Ny Prins Henriks Skoles fastsættes ved en konkret vurdering.

Det betyder, at fastsættelsen skal ske på grundlag af de faktiske forhold på Prins Henriks Skole og en vurdering af hvordan de vil udvikle sig fremover og at erfaringsgrundlag fra andre skoler eller andet, kun kan inddrages som støtte i den udstrækning, det ikke er muligt at få de faktiske forhold belyst.

2. MOE's undersøgelse. Trafikanalyse Skolen på Grundtvigsvej

Da der både i MOE's notat af 21. juni 2018 og i referatet af mødet den 12. juni 2019 henvises til MOE's undersøgelse: "Trafikanalyse Skolen på Grundtvigsvej" er det fundet rigtigt først at foretage en vurdering af dette.

Det fremgår af denne analyse, at man tager udgangspunkt i et antal lærere for den nye skole på Grundtvigsvej fastsat på grundlag af gennemsnittet for Frederiksberg Kommunes folkeskoler, hvorefter man for at vurdere lærernes transportmiddelvalg anvender Transportmiddelvaneundersøgelsen. Transportmiddelvaneundersøgelsen (TU) er en interviewundersøgelse udført af Center for Transport Analytics på DTU med det formål at kortlægge den danske befolknings trafikale adfærd. MOE bruger denne analyse ved at tage udgangspunkt i antallet af lærere og herefter gange Transportmiddelvaneundersøgelsens resultater op med antallet af lærere og efter en mindre afrunding konkluderer at 22 lærere kører i bil til arbejdet.

Som det klart fremgår foretager MOE ikke en konkret vurdering, men når frem til sine resultater ved hjælp af den generelle befolkningsanalyse. At sådanne analyser kan føre til helt vildledende resultater fremgår af, at Skolen på Grundtvigsvej har oplyst, at man vurderer, at skolens personale blot optager 4 pladser af de 22 pladser: 2 optages af ledere på skolen og 2 af teknisk personale.

3. MOE's analyse af Prins Henriks Skoles behov

MOE anvender i vurderingen af parkeringspladsbehovet for Prins Henriks Skole samme metode, som er anvendt ved Trafikanalyse Skolen på Grundtvigsvej. Man tager udgangspunkt i antallet af lærere og ganger herefter Transportmiddelvaneundersøgelsens resultater op med antallet af lærere og konkluderer, at "beregningen viser således at 34 lærere forventes at anvende bil til Prins Henriks Skole og der vil derfor være behov for 34 faste parkeringspladser til skolen."

For Prins Henriks Skole er situationen imidlertid en anden end for Skolen på Grundtvigsvej, idet der er tale om en eksisterende skole. I denne situation er det for en konkret vurdering et krav, at der skal tages udgangspunkt i de faktiske forhold på skolen, altså hvor mange, der

rent faktisk kører i bil til skole. En undersøgelse som MOE's, der baserer sig på en generel analyse, bliver således i strid med forvaltningsrettens forbud imod at sætte skøn under regel.

4. Konkret vurdering af Prins Henriks Skoles behov for faste pladser

Den konkrete vurdering af behovet for faste parkeringspladser skal i stedet tage udgangspunkt i en undersøgelse af de faktiske forhold, det vil sige, hvor mange der i dag kører i bil til arbejde og hvilke behov skolen i øvrigt i dag har for parkeringspladser. Denne undersøgelse er gennemført nedenfor.

Prins Henriks Skole disponerer i dag over 3 P-pladser på H C Ørstedsvej og 7 P pladser på Værnedamsvej. Af disse anvendes 8 pladser af ansatte, medens resten anvendes til service og leverandører.

Ved skolestart i 2018 var der ca. 950 elever og 135 ansatte (årsværk). Skolen er over de sidste 15 år næsten fordoblet uden der er sket nogen udvidelse af antallet af parkeringspladser.

For at få et samlet billede af Skolens behov for faste parkeringspladser ud over de i dag eksisterende parkeringspladser er det nødvendigt at undersøge om nogen af de ansatte, der i dag ikke har adgang til parkeringspladser, benytter egen biltransport.

Dette kan bedst undersøges ved at undersøge, hvor mange af de ansatte på skolen, der har parkeringslicens.

Prisen for parkering på Frederiksberg er i 2019 75 kr. om dagen og 360 kr. om ugen. For personer, der bor på Frederiksberg er det imidlertid muligt at få beboerlicens, der koster 160 kr. årligt og for personer, der har arbejde på Frederiksberg er det muligt at købe en pendlerlicens, der koster 420 kr. per måned. Med den betydelige prisforskel, der er på at købe parkeringsbillet og at købe beboer- eller pendlerlicens, kan det således konkluderes, at alle ansatte på Skolen, der benytter egen bil, enten vil have en beboerlicens eller pendlerlicens.

Med bistand fra Skolens administration er dette undersøgt, idet skolens ansatte er blevet bedt om at angive om de har indhentet licens hos Kommunen. Kun 2 har svaret, at de har indhentet parkeringslicens, en beboerlicens og en pendlerlicens.

5. Konklusion

Det øjeblikkelige faktiske behov for faste parkeringspladser for Prins Henriks Skole, kan på dette grundlag fastsættes til 10, det vil sige antallet af ansatte med parkeringslicens plus antallet af ansatte, der i dag parkerer på skolen. Hertil kommer et behov på 3 parkeringspladser til service og leverandører. Pladser, der dog ikke vil blive anvendt permanent.

Ved en vurdering af fremtiden må det lægges til grund, at det, på grund af de stigende krav til bæredygtighed, ikke kan antages, at en proportionelt større andel af de ansatte vil køre i bil. Under hensyn til at den planlagte skole maksimalt kan huse 1.200 elever må en forhøjelse af antallet af parkeringspladser med 20 % antages at udgøre et konservativt skøn.

Det kan på den baggrund konkluderes at Prins Henriks Skoles behov for faste parkeringspladser ved den nye skole vil være 12 plus 2 til 3 parkeringspladser til service og leverandører i umiddelbar nærhed af skolen.

Supplerende bemærkninger vedrørende udnyttelsen af p-anlægget etableret ved Skolen på Grundtvigsvej

Der har i dialogen vedrørende fastlæggelse af parkeringsbehovet for den nye Prins Henriks Skole været refereret til den vurdering af parkeringsbehovet, der er lagt til grund ved udarbejdelsen af lokalplanen vedrørende Grundtvigsvej Skole (Transportvaneundersøgelsen, DTU 2016 og Trafikanalyse – Skolen på Grundtvigsvej, MOE 2014), som en model for beregning af en skoles bilparkeringsbehov. I relation til Grundtvigsvej Skole vurderes det, at personalet på Grundtvigsvej Skole vil optage 22 bilparkeringspladser.

Både virkeligheden og oplysninger fra Grundtvigsvej Skoles administration modsiger modellens og beregningens validitet. Grundtvigsvejs Skole oplyser, at personalet anvender 4 parkeringspladser på daglig basis. Nu hvor der er etableret et parkeringsanlæg ved Grundtvigsvejs Skole er det muligt at vurdere validiteten af beregningerne i forhold til den faktiske virkelighed.

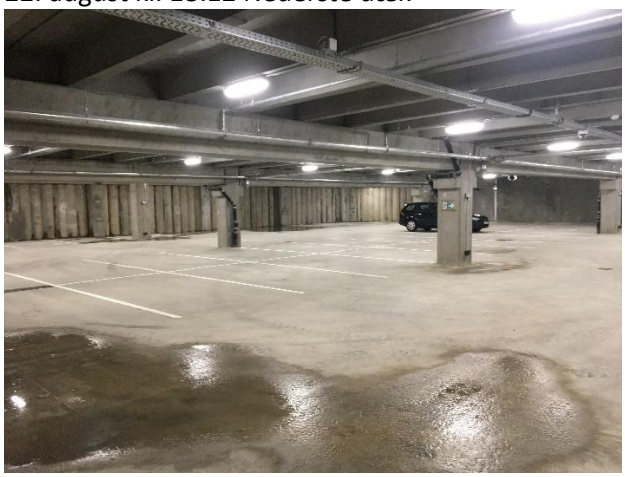
Hvis man besøger parkeringsanlægget ved Grundtvigsvej Skole (der kan rumme 32+34 biler på to parkeringsetager) udenfor skoletiden og i skoletiden (se vedlagte billeder), så kan det konstateres, at parkeringsanlægget på intet tidspunkt har en udnyttelsesgrad på mere end 50%. Den nederste parkeringsetage er som hovedregel stort set tom.

På en repræsentativ dag (torsdag den 5. september 2019) var der således kl. ca. 11.30 optaget 2 ud af 34 p-pladser på det nederste dæk og 22 ud af 32 p-pladser på det øverste dæk.

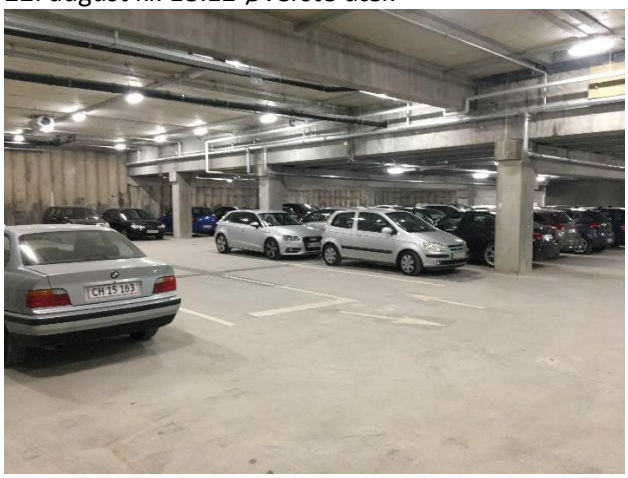
Hvis man ser på hvilke faktiske biler, der er parkeret udenfor skoletiden og i skoletiden, så er det også tydeligt, at der er rigtigt mange af bilerne, som befinder sig i p-kælderen både i og udenfor skoletiden, hvilket viser, at der er tale om beboerparkering.

De faktiske forhold, og oplysningerne fra Grundtvigsvej Skole, ses ikke at være i overensstemmelse med den teoretiske beregning.

22. august kl. 18:12 Nederste dæk

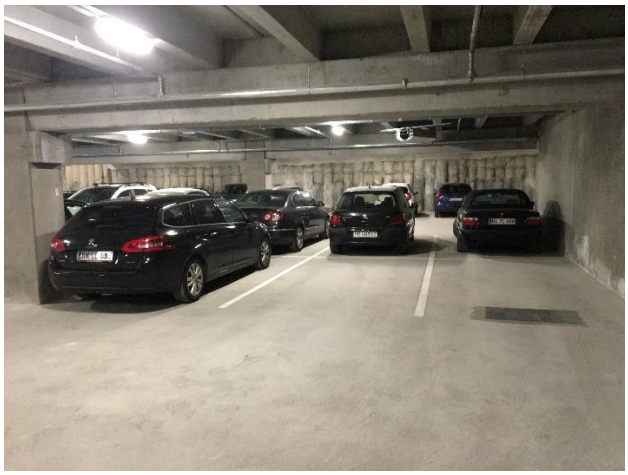


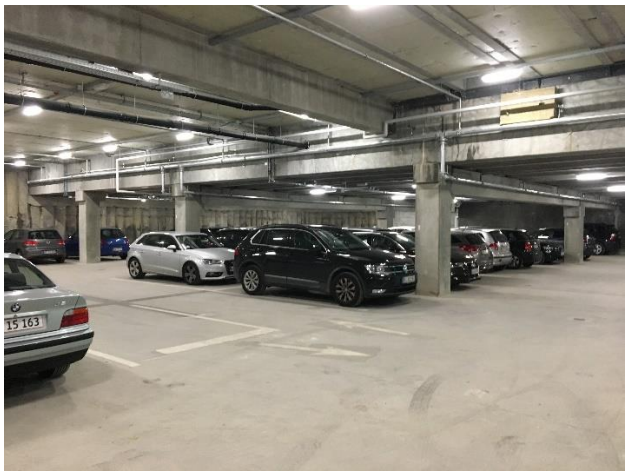
22. august kl. 18:12 Øverste dæk



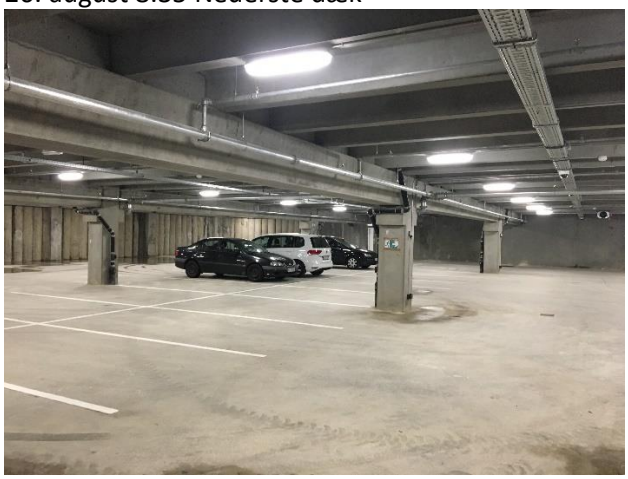
22. august kl. 18:14 Øverste dæk

26. august 8:34 Øverste dæk

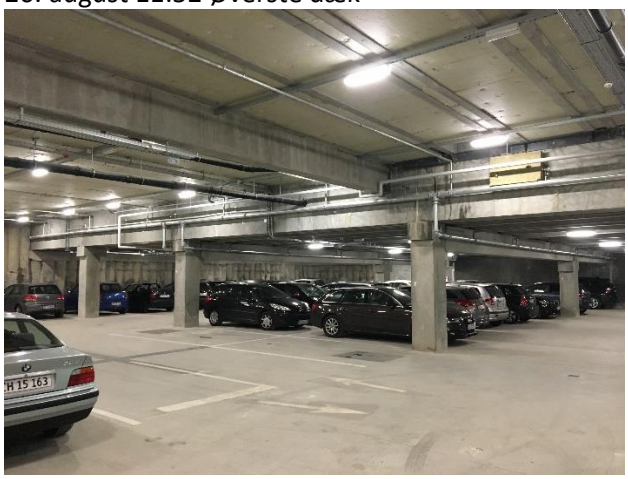




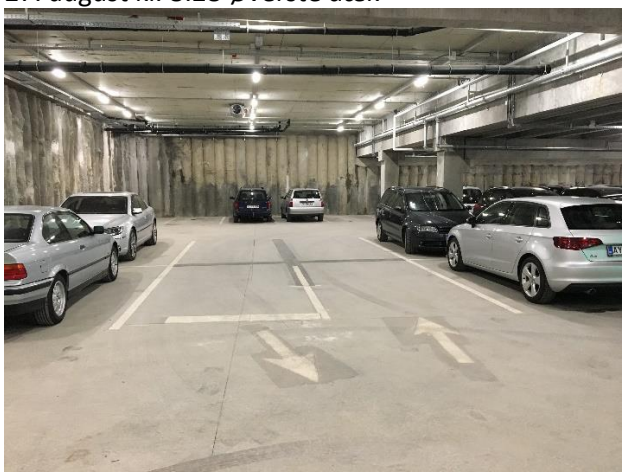
26. august 8:35 Nederste dæk



26. august 11:52 Øverste dæk

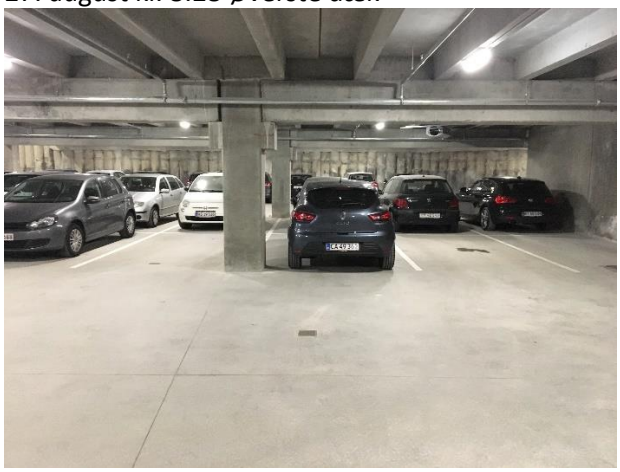


27. august kl. 8:28 Øverste dæk

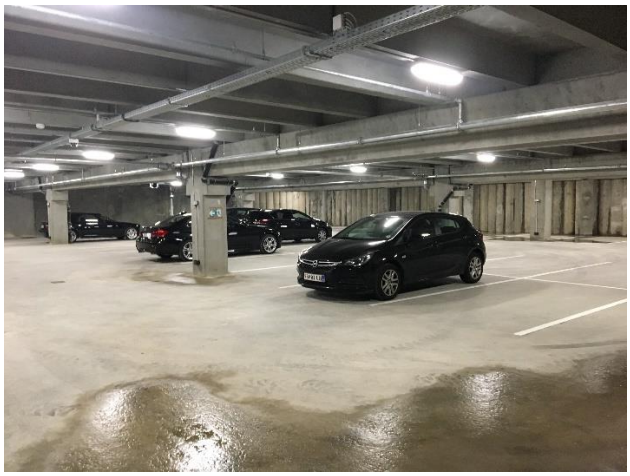


27. august kl. 8:29 Nederste dæk

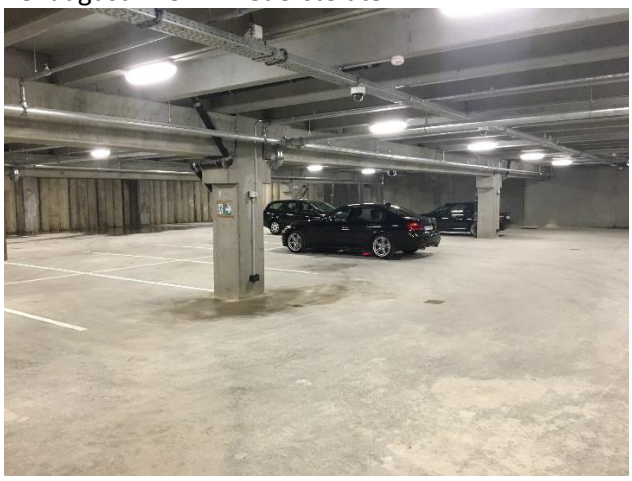
27. august kl. 8:28 Øverste dæk



28. august kl. 9:16 Øverste dæk



28. august kl. 9:17 Nederste dæk



PAH 5. september 2019