



3. januar 2019

Sagsnr.
2018-0316353

Dokumentnr.
2018-0316353-3

Sagsbehandler
Oskar Boukaidi Andersen

Bilag 3. Notat om henvendelser modtaget i høringsperioden

Dispensationer i Ørestad City Nord og Ørestad Syd

Forvaltningen har bedt By & Havn redegøre for, hvilke dispensationer til midlertidig terrænparkering, der vil være behov for, inden alle de fælles permanente parkeringsanlæg er etableret. Disse dispensationer forelægges Teknik- og Miljøudvalget sammen med aftalen for at sikre et samlet og endeligt overblik over parkering i områderne.

Ørestad City Nord

By & Havn har fremsendt en redegørelse over den endelige placering af parkeringspladser i Ørestad City Nord, hvor det eneste udestående er omkring 230 permanente parkeringspladser til erstatning af de midlertidige, der i dag er på C. F. Møllers Allé. Teknik- og Miljøudvalget besluttede den 18. december 2017 at meddele dispensation til midlertidig terrænparkering på C. F. Møllers Allé. Denne dispensation udløber den 23. februar 2019.

De 120 pladser ønsker By & Havn at etablere under en ny boligbebyggelse på C. F. Møllers Allé, hvor den midlertidige parkeringsplads i dag er placeret, og som forventes færdig medio 2021. De resterende 110 parkeringspladser etableres i et nyt parkeringshus i området ved Bella Center, der ligger omkring 200 meter fra den midlertidige parkeringsplads på C. F. Møllers Allé.

På den baggrund er der behov for to dispensationer. En dispensation til, at 110 parkeringspladser fastlagt i lokalplan Ørestad City Nord bliver placeret i et parkeringshus i området under lokalplanen for kvarteret ved Bella Center. Samt en dispensation til midlertidig parkering på terræn på C. F. Møllers Allé, indtil parkeringshuset ved Bella Center er opført i 2019.

Ørestad Syd

By & Havn har indsendt en ansøgning til midlertidig parkering på terræn på tre arealer i Ørestad Syd. Ansøgningen kræver dispensation til etablering af yderligere midlertidig parkering på terræn på Hannemanns Allé 15, forlængelse af dispensation til midlertidig parkering på Hannemanns Allé 6 samt på et byggefelt vest for Else Alfelts Vej 10. Dispensationerne meddeles midlertidigt i 4-6 år, hvilket stemmer overens med, at de permanente parkeringsanlæg færdiggøres.

Byplan Syd

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

De fem dispensationer har været i nabohøring i perioden fra den 5. december 2018 til den 2. januar 2019, jf. planlovens § 20.

Forvaltningen har modtaget i alt 11 henvendelser (Metroselskabet har svaret begge henvendelser og tælles som én), som er refereret og kommenteret nedenfor.

By & Havn har endvidere i forbindelse med naboorientering af dispensationerne afholdt et borgermøde.

Ændringer i dispensationerne

Henvendelserne giver ikke anledning til ændringer.

Hørings svar

Ørestad City Nord

Metroselskabet, henvendelse nr. 1

Metroselskabet har ingen bemærkninger.

Ida Reiter, henvendelse nr. 2

Indsiger spørger ind til højden af byggeriet af boliger på C.F. Møllers Allé og efterlyser flere restauranter og caféer i Ørestad City Nord for at skabe mere byliv. Indsiger efterspørger desuden flere frisører, lægepraksisser og svømmehaller i både Ørestad City Nord og Ørestad Syd.

Forvaltningens bemærkninger:

Højden af et kommende byggeri på C.F. Møllers Allé er fastsat i lokalplan nr. 309, Ørestad City Nord, som i § 5 bestemmer, at der højst må bygges i 8 etager på det pågældende areal.

Der er desuden i lokalplanen for Ørestad City Nord, lokalplanen for Bella Kvarter og lokalplanerne i Ørestad Syd givet mulighed for serviceerhverv, men kommunen har ikke mulighed for at bestemme hvilken slags serviceerhverv, der indrettes i byggeriet indenfor de givne muligheder. For så vidt angår lægepraksisser henvises til Københavns Kommunes Sundhedsforvaltning.

Frederik Rathje, henvendelse nr. 3

Indsiger bor på C.F. Møllers Allé, hvor der skal bygges parkering i kælder. Indsiger blev oplyst af ejendomsmægler, at den midlertidige parkeringsplads ville forblive på C.F. Møllers Allé frem til 2025. Indsiger mener, at et kommende byggeri vil påvirke mængden af lys, der kommer ind i lejligheden, og at der ikke længere vil være fred på altanen. Dertil mener indsiger, at værdien af lejligheden vil falde.

Forvaltningens bemærkninger:

Det er i lokalplanen for Ørestad City fra år 2000 fastsat, hvad der kan bygges på C. F. Møllers Allé samt hvilken parkeringsnorm, der skal overholdes i området. Ejendommens ejer har fået dispensation fra lokalplanens bestemmelser om, at højst 1/4 af parkeringen indrettes på terræn. Dispensationen udløber den 23. februar 2019. Københavns Kommune er ikke umiddelbart ansvarlig for, hvad en ejendomsmægler har oplyst ved salget af en lejlighed.

Henvendelse nr. 4

Indsiger gør opmærksom på, at han har fået tildelt en permanent handicapparkeringstilladelse af By & Havn. Indsiger er gangbesværet, hvorfor han er afhængig af at kunne gå til bilen fra sin indgang. Derfor vil indsiger gerne beholde sin terrænparkeringsplads tæt på indgangen til sin lejlighed. En eventuel placering vil, ifølge indsiger, uvilkårligt øge gangafstanden fra indgang og til parkering.

Forvaltningens bemærkninger:

By & Havn har oplyst, at der ikke med ophør af dispensationen til midlertidig parkering på terræn bliver nedlagt eksisterende faste parkeringspladser i området. Der kan dog i forbindelse med det kommende byggeprojekt blive tale om ændrede forhold under byggearbejdet.

Handicapparkering indgår som et element i aftale, der indgås med By & Havn i forbindelse med nærværende sag og sikres ligeledes generelt af Københavns Kommune i byggesagsbehandlingen.

Jacob Hald, henvendelse nr. 5

Indsiger spørger ind til, hvad der skal ske med den øgede trafik på Doris Lessings vej i forbindelse med etablering af de 110 permanente parkeringspladser i P-huset i Bella Kvarter. Dertil ønsker indsiger at vide, om det er muligt for beboere i Bella Kvarter at købe beboerlicens på samme vilkår som resten af Ørestads beboere.

Forvaltningens bemærkninger:

Der er i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen for Kvarteret ved Bella Center foretaget en vurdering af de trafikale forhold i området, og det er i lokalplanen bestemt, at der kan etableres bilparkering for bebyggelser omkring området. Det samme gælder for lokalplanforslaget for Kvarteret ved Bella Center II, der er under politisk behandling.

By & Havn oplyser, at for så vidt angår muligheden for køb af beboerlicens i det kommende parkeringshus ved Bella Centeret er forholdene endnu ikke afklaret.

Peter Sørensen, henvendelse nr. 6.

Indsigeren ser det som et stort problem, at By & Havn ønsker at have 110 pladser til parkering i Kvarteret ved Bella Center, da de som bor i kvarteret (inklusive indsigeren) ikke kan købe en parkeringstilladelse til By & Havns pladser. Indsiger fortæller, at der er mange frie pladser i p-husene Bjerget og ved Edward Thomsens vej, som ifølge indsiger begge er tæt på C.F Møllers Allé. Indsiger mener derudover, at når der er arrangementer i Bella Centeret kommer der ekstra tryk på parkeringspladserne, hvorfor det kan være umuligt at finde en parkeringsplads. Problemet bliver større, når By & Havn tager 110 pladser. Under selve opførelsen af parkeringshuset i Kvarteret ved Bella Center forsvinder der flere pladser fra indsigers kvarter, da de parkerer der hvor parkeringshuset skal opføres. Desuden efterspørger indsiger bedre samarbejde mellem Bella Kvarter og By & Havn.

Forvaltningens bemærkninger:

Der er i forbindelse med vedtagelsen af lokalplanerne i området foretaget en vurdering af de trafikale forhold, herunder parkeringsnormen, og der er i overensstemmelse med vurderingen fastsat en fast parkeringsnorm for området under lokalplanen for kvarteret ved Bella Centeret. De 110 parkeringspladser i parkeringshuset i Bella Kvarter er udover den fastsatte parkeringsnorm, og påvirker derfor ikke det beregnede antal parkeringspladser til området i Bella Kvarter.

By & Havn har endvidere oplyst, at parkeringspladser som udgangspunkt ikke er forbeholdt bestemte brugere. Det kan dog komme på tale at forbeholde pladser til bestemte brugere, hvis der viser sig et behov herfor.

Grundejerforeningen Ørestad City, henvendelse nr. 7

Grundejerforeningen oplyser, at de har været i dialog med By & Havn og spørger i den forbindelse, om forvaltningen kan bekræfte grundejerforeningens opfattelse af svar fra By & Havn vedrørende de fremtidige forhold for det nye parkeringshus i Bella Kvarter i forhold til etablering, offentlighed og tilgængelighed af parkeringspladserne i Bella Kvarter.

Grundejerforeningen stiller herefter to spørgsmål:

- Om handicapparkering er sikret i planen for permanente parkeringspladser, herunder i forhold til tilgængelighed og afstand mellem bolig og parkeringsplads.
- Generelt om den samlede parkeringsdækning for Ørestad City Nord nu og i fremtiden og om dettes overensstemmelse med lokalplanen for Ørestad City Nord.

Forvaltningens bemærkninger:

Forvaltningen kan bekræfte grundejerforeningens beskrevne opfattelse af svar fra Bella Kvarter.

Handicapparkering indgår som et element i aftale, der indgås med By & Havn i forbindelse med nærværende sag og sikres ligeledes generelt af Københavns Kommune i byggesagsbehandlingen.

For så vidt angår den samlede parkeringsdækning besvares dettes spørgsmål i en separat sagsbehandling af henvendelsen.

Ørestad Syd

Metroselskabet, henvendelse nr. 1

Metroselskabet har ingen bemærkninger.

Flemming Gustavsen, henvendelse nr. 2.

Indsiger spørger, om dispensationerne for midlertidig parkering i Ørestad Syd ikke er i strid med principperne i planen, når nogle midlertidige parkeringspladser forlænges frem til 2023 og dermed mere end 3 år. Dertil er indsiger i tvivl, om høringssvar har nogen virkning.

Forvaltningens bemærkninger:

Det følger af planlovens § 19, at kommunen kan dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper eller tidsbegrænses til maksimalt tre år.

Bestemmelsen betyder, at der kan dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan. Hvis der dispenseres fra en plans principper, kan dette kun ske i maksimalt tre år. Muligheden for at dispensere midlertidigt fra en plans principper kom ind i planloven i 2017.

I forhold til dispensationerne til midlertidig parkering i Ørestad Syd der er i naboorientering, er der ikke tale om dispensationer fra lokalplanernes principper, da der ikke dispenseres fra planernes formåls- eller anvendelsesbestemmelser, og det er derfor muligt at dispensere i længere end tre år.

Skolelederen på Kalvebod Fælled Skole, henvendelse nr. 3

Skolelederens henvendelse omhandler et forslag til ændring af lokalplan for Kalvebod Fælled Skole og ikke om dispensationerne til de midlertidige terrænparkeringspladser. Skolelederen beklager, at der ikke er planlagt for parkeringspladser omkring skole, idet det medfører store problemer at der ikke er parkeringspladser.

Forvaltningens bemærkninger

Henvendelsen vedrører ikke nærværende naboorientering og besvares separat.

Grundejerforeningen Fælledudsigten, henvendelse nr. 4

Grundejerforeningen finder det overordnet urimeligt, at Københavns Kommune agter at forlænge By & Havns ansøgning om dispensation for opførelse af de manglende parkeringshuse og dermed fortsat parkering i terræn.

Grundejerforeningen har herefter oplistet 6 grunde til urimeligheden, som omfatter,

- at områderne syd for Hannemanns Allé og vest for arenaen i to år har fremstået ufærdige og ligner forladte byggepladser,
- at parkeringshuse har været afgørende for mange beboers valg af bolig, og at det er uacceptabelt, at der i op til 6 år vil være en midlertidig parkeringsordning, der efter reglerne kun kan forlænges i 3 år,
- at der betales uforholdsmæssigt meget i parkeringslicens for meget få pladser på terræn, som By & Havn kun kan have få udgifter til at vedligeholde, at By & Havn ikke har etableret det krævede antal parkeringspladser, samt at det ikke er hensigtsmæssigt, at man skal krydse Hannemanns Allé, som er meget trafikeret, når man skal benytte andre parkeringspladser,
- at der ofte er trafikalt kaos, når der afholdes arrangementer i arenaen, da skiltningen ikke er tydelig nok,
- at det ikke er rimeligt, at Københavns Kommune er dispensationsgiver, når de ejer 95% af By & Havn, og der derfor må være en betragtelig økonomisk interesse i at udskyde opførelse af parkeringshusene,
- at værdien af ejerboligerne påvirkes negativt, når området fremstår ufærdigt og der mangler adgang til parkering i p-hus.

Forvaltningens bemærkninger

Dispensationerne til midlertidig terrænparkering gives med det formål at sikre parkering, mens de permanente parkeringspladser etableres i parkeringshuse. Forvaltningen er enig med grundejerforeningen i, at det er u hensigtsmæssigt, at parkeringshusene endnu ikke er opført. Der kan med en lokalplan dog ikke bestemmes en handlepligt, og Københavns Kommune har derfor ikke mulighed for at pålægge By & Havn, at parkeringshusene opføres på et bestemt tidspunkt.

Forvaltningen er ligeledes enig i, at der er behov for at de permanente parkeringsløsninger i Ørestad Syd færdiggøres. Dette er også baggrunden for den aftale om færdiggørelse af parkering, der indgås med By & Havn i denne sag, og at der i den forbindelse meddeles dispensation til midlertidig terrænparkering, mens de fælles parkeringsløsninger etableres.

Københavns Ejendomme, henvendelse nr. 5

Københavns Ejendomme har ikke bemærkninger.