



13. september 2023

Sagsnummer:
979096

eDoc:
2023-0163185

Matrikelnummer:
976c SO, Kbh.

Ejendomsadresse:
Metrovej 13

Ejendomsnummer:
48046

Naboorientering efter planloven

Vi har den 26. april 2023 modtaget en ansøgning om etablering af tidsbegrænsede pavilloner til omklædningsfaciliteter og kunstgræsbane med hegn og 4 lysmaster på adressen Metrovej 13.

Vi skriver til dig, fordi du er beboer, ejer, lejer eller repræsentant for en virksomhed, der kan blive berørt af byggeprojektet, idet det ansøgte kræver en dispensation fra lokalplan nr. nr. 277 "Servicecenteret" med tillæg 1.

Du har derfor mulighed for at komme med bemærkninger, inden vi træffer afgørelse.

På de følgende sider kan du læse uddybende om:

Hvis du har spørgsmål.....	1
1. Byggeprojektet og lokalplanen	2
2. Lovmæssige rammer	2
3. Lovhensyn ved dispensationer fra lokalplaner/byplaner	4
4. Sådan sender du eventuelle bemærkninger.....	5
5. Det videre forløb.....	5

Frist for dit svar

Hvis du ønsker at komme med bemærkninger, skal vi have dem **senest den 4. oktober 2023**.

Hvis du har spørgsmål

Hvis du har spørgsmål til høringen, så er du velkommen til at kontakte byggesagsbehandler Tina O. Olsen på e-mail tinols@kk.dk.

Venlig hilsen

Jonas B. Elkjær
Administrativ byggesagsbehandler
Område for Bygninger

Område for Bygninger

Njalsgade 13
Postboks 416
1504 København V

Kundecenter
Njalsgade 13
2300 København S

TMF Kontaktcenter
33 66 56 00

E-mail
bygninger@kk.dk

www.kk.dk

1. Byggeprojektet og lokalplanen

Side 2 af 5

Hvordan ser projektet ud?

Ansøgningen drejer sig om tilladelse til om at etablere idrætsfaciliteter i form af omklædningsfaciliteter samt kunstgræsbane med hegn og lysmaster i en tidsbegrænset periode.

Der søges om at:

- anvende en del af lokalplanområdet til idrætsanlæg med kunstgræsbane og omklædningsfaciliteter
- opføre modulbyggeri til omklædningsfaciliteter med et areal på 250 m²
- anlægge en kunstgræsbane med et areal på ca. 8.200 m²
- opsætte 4 stk. lysmaster med en højde på ca. 21 m
- opsætte hegn med en højde på ca. 6- 8 m omkring kunstgræsbanen

Du kan se illustrationer af projektet i det vedhæftede bilag og læse mere om høringen på de følgende sider.

2. Lovmæssige rammer

PLANLOVSFORHOLD

Lokalplanens bestemmelser

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 277 "Servicecenteret" med tillæg 1, bekendtgjort den 14. juni 1996, og ligger i lokalplanens delområde I og II.

Afvigelser fra lokalplanens bestemmelser

Det ansøgte byggeprojekt overholder ikke alle lokalplanens bestemmelser, og kommunen skal derfor træffe afgørelse om en eventuel dispensation.

Det ansøgte afviger fra lokalplanens bestemmelser om:

- Anvendelse af område I til idrætsanlæg med kunstgræsbane, hegn og lysmaster kræver dispensation fra § 3, stk. 1, som fastlægger:
"Området fastlægges til teknisk anlæg af offentlig/almen karakter - driftsanlæg med kontrol- og vedligeholdelsesfunktioner for bybanen, herunder vaskehal, værksted og lagefunktioner samt skinneanlæg til rangering og opbevaring af vognsæt og andet banemateriel. I området må der ikke udøves virksomhed, som i mere end væsentlig grad kan medføre forurening."
- Anvendelse af området II til idrætsanlæg med omklædningsbygning, kunstgræsbane, hegn og lysmaster kræver dispensation fra § 3, stk. 2, a) og b), som fastlægger:
"a) Området fastlægges til erhverv. Der må opføres eller indrettes bebyggelse til lettere industri-, værksted-, lager-, engros- og transportvirksomhed med dertil hørende administration og lignende samt til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, undervisning samt andre virksomheder, der efter Teknik- og

Sagsnummer:

979096

Matrikelnummer:

976c SO, Kbh.

Ejendomsadresse:

Metrovej 13

Ejendomsnummer:

48046

Miljøforvaltningens skøn naturligt kan indpasses i området, og som højst medfører uvæsentlig forurening. Der må endvidere indrettes bebyggelse til salg af udvalgsvarer med tilknytning til virksomheden.”.

b) Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål, der af Teknik- og Miljøforvaltningen anses for forenelig med beliggenheden i her omhandlede erhvervsområde herunder til administration og personale-, lager- og værkstedsfaciliteter i forbindelse med bybanens kontrol – og vedligeholdelsescenter.”.

Sagsnummer:
979096

Matrikelnummer:
976c SO, Kbh.

Ejendomsadresse:
Metrovej 13

Ejendomsnummer:
48046

- Opførelse af ny bebyggelse i område I i form af kunstgræsbane, 4 lysmaster samt et hegn placeret uden for lokalplanens byggefelter kræver dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 1 b), som fastlægger: ”b) Ny bebyggelse skal i princippet opføres inden for de på tegningen viste byggefelter. Der kan herudover opføres mindre bygninger, tankanlæg, byøkologiske anlæg o. lign. til brug for anlæggets drift.”.
- Opførelse af ny bebyggelse i område II i form af modulbyggeri til omklædningsfaciliteter, kunstgræsbane, 4 lysmaster samt et hegn placeret uden for lokalplanens byggefelter kræver dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 2 b) og e), som fastlægger: ”b) Bebyggelsen skal opføres som sammenhængende bebyggelse i princippet inden for det på tegningen viste byggefelt i maksimalt 5 etager, eventuelt med udnyttet tagetage. Bebyggelsen skal opføres parallelt med byggefeltets vestlige begrænsning, der er beliggende i en afstand af 20 m fra områdegrensningen, og kan sammenbygges med den i område I fastlagte bebyggelse, jf. stk. 1, pkt. b).”.
- ”e) Opførelse af nybyggeri uden for det under pkt. b) nævnte byggefelt forudsætter tilvejebringelse af supplerende lokalplan.”.
- Opførelse af bebyggelse, der ikke tilsluttes fjernvarme, kræver dispensation fra § 8, om at:
Bebyggelse må ikke uden magistratens (nu Teknik- og Miljøforvaltningens) tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter Magistratens (nu Teknik- og Miljøforvaltningens) anvisning”.

Kommunen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Det fremgår af planlovens § 19, stk. 1. (nu Teknik- og Miljøforvaltningens)

Hvorfor er kommunen indstillet på at tillade projektet?

Kommunen kan principielt gå ind for projektet og en dispensation til en 3-årig periode, da idrætsanlægget skal imødekomme et væsentligt behov i en midlertidig periode indtil der er etableret permanente idrætsfaciliteter i Ørestad Syd. Anvendelse til idrætsanlæg med omklædning, kunstgræsbane, hegn og lysmaster ses ikke at være i konflikt med de eksisterende aktiviteter i området.

3. Lovhensyn ved dispensationer fra lokalplaner/byplaner

Hvad er en dispensation?

Dispensation fra lokalplaner er et planredskab, der kan være med til at gøre lokalplaner/byplaner mere levende og nutidige. Dispensationsmuligheden fremgår af planlovens § 19, stk. 1.

Lokalplaner er et udtryk for den tid, hvor de blev vedtaget og bekendtgjort. Nogle lokalplaner er af ældre dato, og det kan være svært at få nutidens byggeønsker realiseret, hvis ældre lokalplaner skal overholdes til punkt og prikke.

Planloven giver mulighed for, at kommunen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Planens principper er formålsbestemmelser og anvendelsesbestemmelser, som er fastsat ud fra formålet med planen, men også den planlagte struktur, herunder fordelingen mellem friarealer og bebyggede arealer.

Kommunen kan som udgangspunkt først dispensere fra bestemmelserne i en lokalplan, når berørte ejere og lejere m.fl. er orienteret og har haft mulighed for at komme med deres bemærkninger hertil. Det fremgår af planlovens § 20, stk. 1.

Hvilke hensyn kan lovligt inddrages efter planloven?

Kommunen skal i sin sagsbehandling af dispensationsansøgningen varetage saglige, planmæssigt relevante hensyn, og eventuelle bemærkninger vil lovligt kunne inddrages i sagsbehandlingen.

Det er ikke sikkert, at alle dine bemærkninger til sagen kan inddrages i sagsbehandlingen.

Efter planloven og de hensyn, der ligger bag loven, kan der fx ikke lægges vægt på økonomiske hensyn og andre privatretlige forhold. Eventuelle bemærkninger herom vil derfor ikke blive inddraget i sagsbehandlingen.

Sagsnummer:

979096

Matrikelnummer:

976c SO, Kbh.

Ejendomsadresse:

Metrovej 13

Ejendomsnummer:

48046

4. Sådan sender du eventuelle bemærkninger

Side 5 af 5

Du kan sende dit svar til bygninger@kk.dk. Du skal skrive vores sagsnummer i titlen på e-mailen. Du finder sagsnummeret øverst til højre i dette brev.

Sagsnummer:

979096

Matrikelnummer:

976c SO, Kbh.

Ejendomsadresse:

Metrovej 13

Ejendomsnummer:

48046

5. Det videre forløb

Når orienteringsfristen er udløbet, behandler vi oplysningerne i sagen og træffer afgørelse ud fra sagens samlede oplysninger, herunder dine eventuelle bemærkninger til sagen.

Hvis du er kommet med bemærkninger til sagen, vil vi orientere dig om afgørelsen, og du vil samtidig få vejledning om din mulighed for at klage over afgørelsen. Vær opmærksom på, at du kun vil kunne klage over retlige forhold. Retlige forhold handler om, at kommunens afgørelse skal være lovlige, og at kommunen har forstået eller anvendt reglerne korrekt. Du kan derimod ikke klage over skønsmæssige spørgsmål, hvis du fx mener, at afgørelsen er uhensigtsmæssig.

Behandling af oplysninger

I forbindelse med sagsbehandlingen kan der ske behandling af oplysninger, som kan henføres til enkeltpersoner. Der kan fx være tale om, at vi indhenter og opbevarer oplysninger om en ejendoms fysiske forhold.

Ifølge databeskyttelsesforordningen har personer, som sådanne oplysninger vedrører, ret til at få indsigt i oplysningerne og ret til at få berigtiget forkerte oplysninger.

Hvis du vil vide, hvilke oplysninger vi behandler om dig, eller du mener, at kommunen behandler forkerte oplysninger, kan du læse mere om, hvad du skal gøre på vores hjemmeside: [Behandling af personoplysninger i forbindelse med sagsbehandling af byggesager 2020 \(itera.dk\)](#).

Videregivelse af personoplysninger kan også ske i forbindelse med en politisk behandling af en sag, hvor hørings svar offentliggøres på kommunens hjemmeside www.kk.dk/politik.