



Bilag 7 Forvaltningens bemærkninger til høringsvar

I forbindelse med ansøgning om etablering af publikumsområde på det ubebyggede areal mellem Parken og Brumleby på matr.nr. 6152 Udenbys Klædebo Kvarter, har Teknik- og Miljøforvaltningen gennemført en naboorientering efter planloven.

Naboorienteringen er sendt til i alt 268 personer og virksomheder samt faste høringsparter. Forvaltningen har modtaget 156 høringsvar.

Begrundelsen for at gennemføre en naboorientering var, at nogle af de ansøgte faciliteter kræver dispensation, da de opstilles på et areal, der jf. lokalplanen skal friholdes for bebyggelse. Forvaltningen betragter telt, containere på terræn og flere af de oppustelige legeredskaber, der ønskes opstillet, som konstruktioner, der går ind under begrebet bebyggelse.

Fordi det er en tilbagevendende anvendelse af arealet og fordi det fremadrettet vil omfatte konstruktioner, forvaltningen betragter som bebyggelse, gennemføres en naboorientering inden forvaltningen træffer afgørelse om tidsbegrænset dispensation til opstilling af publikumsfaciliteter ved kommende fodboldkampe i Parken.

Henvendelserne kan grupperes i følgende emner:

1. Bemærkninger fra Østerbro Lokaludvalg
2. Bemærkninger fra Brumlebys Almene Andelsboligforening
3. Bemærkninger om støj
4. Bemærkninger om lugt
5. Bemærkninger om uhensigtsmæssig adfærd
6. Bemærkninger om reduktion af beplantningsbælte
7. Bemærkninger om antallet af arrangementer i Parken
8. Bemærkninger om lokalplanen og miljørapport
9. Bemærkninger om naboorienteringens omfang og varighed

Ad. 1. Bemærkninger fra Østerbro Lokaludvalg

Østerbro Lokaludvalg finder det uanstændigt, at forvaltningen udsender en høring af denne karakter med blot 4 ugers frist i sommerferien fra den 8. juli til den 5. august. Lokaludvalget ønsker, at høringen udsættes.

Forvaltningens bemærkninger

Ansøgningen fra Parken Sport & Entertainment A/S blev sendt i naboorientering den 8. juli 2022 med en frist for modtagelse af høringsvar den 5. august 2022. Da nogle beboere ved en fejl ikke modtog naboorienteringen, modtog disse beboere naboorienteringen den 14. juli 2022 med en frist for modtagelse af høringsvar den 11. august 2022.

15-09-2022

Sagsnummer i F2
2022 - 11817

Dokumentnummer i F2
1753881

Sagsnummer i eDoc
2022-0255660

Teknik- og Miljøudvalget har den 20. september 2006 godkendt, at høringsperioden for høringer efter plan- og byggelovgivningen, der finder sted i juli måned, skal have en varighed på fire uger, med mindre mindst én uge ligger i enten juni eller august måned. Før og efter er fristen tre uger som normalt.

I høringer efter planloven skal høringsperioden minimum være to uger.

Ad. 2. Bemærkninger fra Brumleby's Almene Andelsboligforening (BAA)

Foreningen har anført følgende:

En dispensation til den ansøgte anvendelse er i strid med anvendelsesbestemmelsen i lokalplanen og dermed i strid med principperne i lokalplanen

Den ansøgte bebyggelse kræver dispensation fra lokalplanens § 5

Den ansøgte bebyggelse vil kræve dispensation fra lokalplanens § 7, stk. 4, litra a, om godkendelse af indretning af de ubebyggede arealer, og denne dispensation var ikke beskrevet i naboorienteringen

Beplantningsbæltet mellem Parken og Brumleby er for nylig blevet indskrænket

Den ønskede anvendelse af det pågældende areal kræver tilvejebringelse af en ny lokalplan

Det ansøgte vil medføre yderligere støjgener for beboerne i Brumleby Etablering og nedtagning af publikumsområdet vil også medføre støjgener

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen betragter ikke den ansøgte anvendelse som et arrangement omfattet af lokalplanens § 3, stk. 1, b. Forvaltningen betragter derimod det ansøgte som et publikumsområde med publikumsfaciliteter – herunder udeservering – i forbindelse med fodboldkampe og dermed som værende omfattet af § 3, stk. 1, litra a.

Forvaltningen vurderer altså, at den ansøgte anvendelse er i overensstemmelse med lokalplanens anvendelsesbestemmelser.

Lokalplanen fastlægger byggefelter og en grænse for bebyggelse i § 5, stk. 2, litra d. Det kræver derfor dispensation at opføre den ansøgte bebyggelse på arealet op mod Brumleby. Lokalplanen fastlægger i § 7, stk. 1, litra a, at der skal være et friareal på 15 % af etagearealet. Det er ikke fastlagt i lokalplanen, hvordan det pågældende friareal skal indrettes og anvendes ud over det fastlagte beplantningsbælte langs skellet mod Brumleby. Der er et friareal på omkring 30 % af etagearealet og efter opstilling af publikumsfaciliteter vil der fortsat være et friareal på langt over 15%.

Forvaltningen vurderer, at der kan dispenseres til den ansøgte bebyggelse, som er af begrænset omfang, og som opføres tidsbegrænset.

Det fremgår af bestemmelsen i lokalplanens § 7, stk. 4, litra a, at indretning og udformning af de ubebyggede arealer skal godkendes af Bygge- og Teknikforvaltningen.

Lokalplanbestemmelser skal som udgangspunkt udformes, så det klart fremgår, hvad der er tilladt eller ikke er tilladt på de omhandlede ejendomme. Det er ikke efter planloven muligt, at kommunen i en lokalplan kan udskyde stillingtagen til planlægningsmæssige spørgsmål til en senere konkret afgørelse. Det er forvaltningens vurdering, at der

med formuleringen af lokalplanens § 7, stk. 4, litra a, er tale om udskudt stillingtagen, og at bestemmelsen derfor ikke kan håndhæves. Derfor indgik dispensation fra lokalplanens § 7, stk. 4, litra a, ikke i naboorienteringen.

I forhold til beplantningsbæltet mellem Parken og Brumleby henviser forvaltningen til det anførte nedenfor under punkt 6.

Efter planlovens § 13, stk. 2, skal der tilvejebringes en lokalplan, før der gennemføres større bygge- eller anlægsarbejder.

Ved vurderingen af, om et byggeprojekt skal betragtes som et større bygge- eller anlægsarbejde, er det afgørende kriterium ifølge lovbestemmelsens motiver og praksis, om projektet vil medføre væsentlige ændringer i det bestående miljø. Selve omfanget af projektet har stor betydning, men hertil kommer projektets konkrete visuelle, funktionelle og miljømæssige konsekvenser bedømt i forhold til områdets karakter. Derimod er det ikke afgørende, om projektet vil have en positiv indvirkning på området eller ej.

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte ikke medfører en væsentlig ændring af det bestående miljø.

Med hensyn til støj henviser vi til det anførte under punkt 3.

Ad. 3. Bemærkninger om støj

I 145 hørings svar er der indsigelser om støj

I en stor del af hørings svarene anføres det, at det store antal mennesker (op til 8.000 personer), der forsamles i publikumsområdet mellem Parken og Brumleby vil medføre øgede støjgener for beboerne i Brumleby.

Der er desuden støjgener fra opstilling og fjernelse af faciliteterne i publikumsområdet og fra efterfølgende oprydning og fejning. Støjgenerne forværres ved at publikumsfaciliteterne kun står i nogle timer hver gang, der er kamp. Det betyder at der er "byggepladslarm" før og efter hver etablering af publikumsområdet og at de støjende aktiviteter har en lang varighed på op til 11 timer ved hver begivenhed. I flere hørings svar gøres der opmærksom på, at oprydning først sker sent om aftenen.

Mange gør indsigelse mod, at der i forbindelse med publikumsfaciliteterne spilles høj musik. Der er en DJ, som spiller op til dans og området får karakter af festival.

Flere indsigere henviser til at miljørapporten, der er lavet i forbindelse med udarbejdelse af lokalplan nr. 401, udelukkende forholder sig til afholdelse af arrangementer inde i Parken.

Forvaltningens bemærkninger

Lokalplanen har ikke bestemmelser om støj i forhold til nabobebyggelse. I lokalplaner kan der ikke optages bestemmelser om støjgrænser for udendørs servering og musik.

Arealets anvendelse til udendørs servering er omfattet af *Forskrift for indretning og drift af restaurationer* (Restaurationsforskriften). Restaurationsforskriften fastlægger støjgrænser ved beboelse. Støjgrænserne varierer efter tidspunkt på dagen og efter hverdage, lørdage samt søn- og helligdage. Støjgrænserne omfatter både støj fra

musikanlæg, fra publikum og fra opstilling og nedtagning samt oprydning og renhold. Støjgrænserne skærpes aften og nat.

Forvaltningen har partshørt Parken S&E vedrørende forvaltningens vurdering, at aktiviteterne fra Fan Village er omfattet af restaurationsforskriftens støjgrænser, idet Parken S&E fastholder Lokalplanens 60 dB(A), som er væsentlige højere end forskriftens støjgrænser.

Forvaltningen har konstateret, at støjkravene i forskriften ikke er blevet overholdt ved allerede afholdte kampe, hvor der var indrettet udendørsservering og blev afspillet musik. Forvaltningen har målt støj på 63 dB(A) fra primært musik ved nærliggende beboelse i Brumleby i forbindelse med Fan Village arrangement. Forvaltningen har endvidere foretaget støjmåling fra renhold med fejmaskiner i natperioden ca. kl. 01.30. Og her har forvaltningen målt støjniveauet til 59 dB(A) ved nærliggende beboelse.

Ad. 4. Bemærkninger om lugt

I 10 hørings svar er der indsigelser om lugt.

Flere gør indsigelse mod at madboderne i arealet til publikumsfaciliteter med udeservering giver lugtgener for omgivelserne.

Der er desuden lugtgener fra de opstillede urinaler og fordi mange besøgende tisser i beplantningsbæltet og andre steder i omgivelserne.

Forvaltningens bemærkninger

Lugtgener er reguleret af/omfattet af Restaurationsforskriften. Hvis lugtgenerne er væsentlige, kan forvaltningen indskærpe bestemmelser i restaurationsforskriften, som fx at nedbringe lugtgener fra madtilberedning.

Forvaltningen har ikke hjemmel til at stille krav om opstilling af toiletter.

Ad. 5. Bemærkninger om uhensigtsmæssig adfærd

I 76 hørings svar er der indsigelser om uhensigtsmæssig adfærd. Der gøres indsigelse mod, at en del af fodboldpublikummet tisser op ad bygninger og på naboejendomme smider affald på omkringliggende arealer. En mindre del af fodboldpublikummet har en truende adfærd og udøver hærværk.

Flere indsigere mener ikke, at det ansøgte publikumsområde med udendørsservering, vil forbedre adfærden blandt fodboldpublikum, idet publikum inviteres til at komme til Parken længe før kampstart. Det giver tid til at drikke mange øl, og der etableres en "festivalstemning" blandt publikum.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen kan ikke vurdere, om de nye publikumsfaciliteter med udeservering vil forøge eller reducere den uhensigtsmæssige adfærd.

Ad. 6. Bemærkninger om reduktion af udlagt beplantningsbælte

I 24 hørings svar er der indsigelser om reduktion af udlagt beplantningsbælte.

Flere indsigere gør opmærksom på, at det eksisterende beplantningsbælte på Parkers areal op mod Brumleby er reduceret og at en eksisterende grussti er udvidet.

Forvaltningens bemærkninger

Området er omfattet af lokalplan nr. 401 med tillæg 1. Lokalplanens § 7, stk. 1 c) fastlægger:

"Langs underområdet grænse mod sydøst og øst fastlægges som vist med priksignatur et mindst 15 m bredt beplantet afskærmningsbælte, der skal bestå af træplantninger samt tæt buskads i min. 1 m højde."

Der er i tidligere byggetilladelser på ejendommen stillet vilkår om, at beplantningsbæltet anlægges i overensstemmelse med lokalplanen. Forvaltningen har ikke modtaget ansøgning om fastholdelse eller udvidelse af stien inden for det areal, der er fastlagt til beplantningsbælte. Forvaltningen vil følge op på forholdet og sikre, at der sker lovliggørelse, hvis beplantningsbæltet ikke er udført i overensstemmelse med gældende tilladelser.

Ad. 7. Bemærkninger om antallet af arrangementer i Parken

I 25 hørings svar er der indsigelser om antal arrangementer i Parken.

Mange indsigere mener, at de aktiviteter, der foregår før fodboldkampene skal betragtes som selvstændige arrangementer og det tilladte antal arrangementer dermed overskrides. I den forbindelse peges på at en DJ spiller høj musik.

Forvaltningens bemærkninger

Det er forvaltningens vurdering, at publikumsområdet skal betragtes som et areal med udendørs servering. Forvaltningen vurderer ikke, at indretning af et publikumsområde et antal dage kan betragtes som et arrangement. Indretning af udendørs servering på de ubebyggede arealer vurderes at være umiddelbart tilladt i forhold til lokalplanens § 3, stk. 1, litra a, som tillader indretning af publikumsfaciliteter. Lokalplanen fastlægger ikke bestemmelser, om hvordan de ubebyggede arealer skal indrettes og hvor forskellige funktioner som parkering samt fri- og opholdsarealer skal placeres, bortset fra det udlagte beplantningsbælte, jf. §7, stk. 1 c).

Ad. 8. Bemærkninger om lokalplan og miljørapport

I 48 hørings svar er der indsigelser om at det ansøgte er i strid med lokalplanen.

Mange indsigere skriver, at indretning af publikumsområde på arealet mellem Parken og Brumleby er i strid med den miljørapport, der blev udarbejdet forud for vedtagelsen af lokalplan nr. 401. Mange gør opmærksom på, at det fremgår af miljørapporten, at der udelukkende må spilles musik og afholdes arrangementer inde i Parken og ikke på de ubebyggede arealer.

Forvaltningens bemærkninger

Forud for vedtagelse af lokalplan nr. 401 blev der i maj 2005 udarbejdet Rapport om miljømæssige konsekvenser af lokalplan "Parken". Hensigten med miljørapporten var at belyse de miljømæssige konsekvenser af lokalplanen. Miljørapporten har ikke nogen retsvirkning, men har bidraget til at belyse lokalplanens konsekvenser.

Miljørapportens sidste afsnit er et såkaldt ikke-teknisk resume. En del af det ikke-tekniske resume er gengivet i lokalplanens redegørelse på side 22-24. Her står blandt andet:

"Der er gennemført en række støjmålinger i forbindelse med afholdelse af koncerter i Parken, der viser at støjgrænsen på 60 dB(A) overholdes ved de mest støjbelastede boliger på Serridslevvej og i Brumleby."

Før vedtagelsen af lokalplan nr. 401 var afholdelse af koncerter i Parken reguleret af *Retningslinier vedrørende miljømæssige forholdsregler ved udendørs musikarrangementer og lignende fra 1999*. Der kunne afholdes maksimalt 5 koncerter om året med en varighed på op til 6 timer. Koncerterne skulle slutte senest kl. 24 og støjen måtte ikke overstige 60 dB(A) ved nærmeste naboer.

Antal, størrelse og varighed af sportsarrangementer var ikke reguleret.

De 60 dB(A), der refereres til i lokalplanens redegørelse og i miljørapporten, stammer fra kommunens retningslinjer for udendørs musikarrangementer.

Efter lokalplanens vedtagelse er koncerter i Parken taget ud af retningslinjerne for udendørs musikarrangementer. Antallet af arrangementer i Parken er nu reguleret af lokalplanen.

I miljørapporten er der ikke foretaget nogen vurdering af hvilken miljømæssig påvirkning etablering af et publikumsområde på de ubebyggede arealer, vil have på for de omkringliggende boligområder.

Publikumsområde med udendørs servering er omfattet af kommunens forskrift for Indretning og drift af restaurationer.

Ad. 9. Bemærkninger om naboorienteringens omfang og varighed

I 34 høringsvar er der indsigelser om naboorienteringens omfang og varighed.

En del indsigere er utilfredse med ikke at være blevet naboorienteret, og mange mener, at naboorienteringen skulle have omfattet et større område. Flere har desuden været utilfredse med at naboorienteringens varighed i betragtning af at orienteringen blev gennemført i sommerferien. Der er også flere indsigere, som mener, at de skulle have været partshørt efter forvaltningsloven.

Forvaltningens bemærkninger

Der er forvaltningens vurdering, at de nødvendige dispensationer fra lokalplan nr. 401 til etablering af det ansøgte publikumsområde, medfører en begrænset påvirkning af naboerne. Dispensationerne omfatter opstilling af telt, containere samt legeredskaber udenfor byggefelt samt en ændret anvendelse af parkeringspladser, som er etableret i henhold til lokalplanen.

Forvaltningen har vurderet, at ovennævnte dispensationer ikke vil medføre en væsentlig individuel påvirkning af naboerne, og der er derfor ikke foretaget partshøring af naboer.

Afgrænsningen af høringskredsen ved en naboorientering beror på en vurdering af, hvem der berøres af dispensationen. Udgangspunktet for vurderingen har i den aktuelle sag været, hvem der kan se den bebyggelse, der opstilles i forbindelse med publikumsområdet.

Forvaltningen har besluttet at naboorientere Øster Allé 25-33 samt de fire blokke i Brumleby, der ligger nærmest Parkens parkeringsareal.

Forvaltningen har vurderet, at det kun er beboerne her, der kan se de opstillede publikumsfaciliteter.

Naboorienteringen om dispensationer fra lokalplanen omfatter udelukkende forhold, som forudsætter dispensation fra lokalplanens bestemmelser.

Med hensyn til naboorienteringens varighed henviser vi til det anførte under punkt 1.