



**KØBENHAVNS KOMMUNE**

Teknik- og Miljøforvaltningen

Center for Bydesign

Til ejere, lejere og brugere  
Artillerivej 5-151C,  
Islands Brygge 38-99  
Drechselsgade 2-8B,  
Thorvald Borgs Gade 2 -7  
samt interessegrupper

31-08-2012

Sagsnr.  
2012-119223

Dokumentnr.  
2012-638652

## **NABOORIENTERING**

### **Dispensation vedrørende parkeringsdækning til nybyggerier i Artillerivej Syd-området**

Ejendomsselskabet Artillerigården ApS har den 18. maj, 7. juni, 29. juni og 10. juli 2012 søgt om dispensation fra lokalplan nr. 410 "Artillerivej Syd" vedrørende parkering til en bebyggelse med boliger i etagebebyggelse, rækkehuse og et punkthus på ejendommen matr.nr. 133 m.fl. Eksercerpladsen, København, (EK) Artillerivej 151A m.fl. Der er givet byggetilladelse til bebyggelsen, og den er anmeldt påbegyndt. Der er krævet anlæg af 258 parkeringspladser i byggetilladelseerne fordelt med 184 pladser i kælder, 22 i stueetagen og 23 på terræn. Der søges om dispensation til i et revideret projekt at etablere 150 pladser i kælder og 22 pladser på terræn, svarende til 1 plads pr. 150 m<sup>2</sup> etageareal med 13 pct. på terræn. Der henvises til forhandlingerne med grundejerforeningen, og det anføres, at selskabet er af den overbevisning, at der ikke vil være behov for en parkeringsdækning på 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal.

NCC Bolig A/S har den 22. juni 2012 søgt om dispensation fra samme lokalplan til en reduktion af parkeringskravet til selskabets boligbyggeri syd for Vigen på matr.nr. 184 m.fl. EK, Artillerivej 154. Bebyggelsen består af rækkehuse, 3 punkthuse samt et længehus og har et etageareal på 35.342 m<sup>2</sup>. Der er givet byggetilladelse til flertallet af rækkehuse og søgt om byggetilladelse til de 3 punkthuse. I henhold til lokalplanen udløser den samlede bebyggelse krav om anlæg af 353 parkeringspladser, og der søges om dispensation til etablering af 241 pladser svarende til 1 plads pr. 147 m<sup>2</sup> etageareal. Pladserne er fordelt med 208 i kælder og 33 på terræn svarende til 14 pct. Det anføres, at der ud fra selskabets erfaringer ikke er behov for så mange pladser, som krævet i lokalplanen, og at flere pladser på terræn vil forringe de landskabelige kvaliteter.

Holgaard arkitekter har for Walls A/S den 25. juni 2012 søgt om dispensation fra samme lokalplan vedrørende nybyggerier på matr.nr. 75 m.fl. EK, Drechselsgade 10 m.fl. (byggefelterne B5, B6, B7, H1, H2 og H3) til en parkeringsdækning af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 150 m<sup>2</sup> etageareal med højst 15 pct. på terræn. Der givet byggetilladelse til byggerierne B5 (punkthus med en lavere del),

**Center for Bydesign**

Njalsgade 13, 5. sal  
Postboks 447  
2300 København S

Telefon  
3366 1360

E-mail  
petnie@tmf.kk.dk

samt B6 og B7 (rækkehuse). Der er ansøgning om at konvertere H2 til rækkehuse og ønske om at konvertere H1 til et punkthus via et tillæg til lokalplanen. H3 er erhverv og har en anden ejer, men er repræsenteret af Walls. Det samlede byggeri har et etageareal på ca. 18.600 m<sup>2</sup>, og den ønskede dispensation vil indebære etablering af 124 pladser med højst 18 på terræn. Der er ikke angivet begrundelser.

Tilsammen vedrører dispensationsønskerne knap 80.000 m<sup>2</sup> etageareal med en reduktion af parkeringskravet fra ca. 800 pladser til 537 pladser, hvoraf 73 er på terræn. I forhold til terrænparkering vil der ske en reduktion af forholdsmæssigt samme størrelsesorden fra op til 120 pladser til 73, svarende til 47 pladser. Ved et arealforbrug på ca. 25 m<sup>2</sup> pr. plads vil opholdsarealerne kunne forøges med op til ca. 1.200 m<sup>2</sup>.

Den samlede byggerummelighed i område II, III og IV er 164.000 m<sup>2</sup> etageareal, svarende til et parkeringskrav i henhold til lokalplanen på 1.640 pladser. Dispensationsønskerne vedrører således knap halvdelen af rummeligheden. Såfremt den resterende bebyggelse opføres med 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> bliver parkeringsdækningen for området under ét 1 plads pr. 123 m<sup>2</sup> etageareal. Det kan dog ikke udelukkes, at der vil fremkomme ønske om yderligere dispensationer, selv om 2 nye rækkehusprojekter, hvoraf der er ansøgt om det ene og forhandles om det andet, har fuld parkeringsdækning.

### **Afvielser fra lokalplanen**

Lokalplan nr. 410 "Artillerivej Syd" foreskriver i § 8, stk. 2, at parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. Højst 15 pct. af parkeringsdækningen må i område II, III og IV indrettes på terræn.

De ansøgte byggerier, der ligger i område II og III, rummer færre pladser end forudsat i lokalplanen, hvorfor der kræves dispensation.

### **Anbefaling af dispensation**

Kommunen kan meddele dispensation fra en lokalplans bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dette fremgår af planlovens § 19, stk. 1.

I Kommuneplan 2011 er det fastsat, at parkeringsdækningen i dette område, som er et byudviklingsområde fastlagt til boliger og serviceerhverv, skal være af størrelsesordenen og højst må udgøre 1 parkeringsplads pr. 200 m<sup>2</sup> etageareal. Det samme gælder tætbyen.

Områderne er i kommuneplansammenhæng kendetegnet ved at have en god kollektiv trafikbetjening eller ved at være områder, hvor der

sattes på en tæt funktionsblandet og bæredygtig byudvikling. Artillerivej Syd-området ligger ca. 1,5 km. fra Metro stationerne "Islands Brygge" og "DR-Byen". Buslinje 250S kører ad Artillerivej med forbindelse til bl.a. Hovedbanegården og "Bella Center" metrostation.

Center for Bydesign anbefaler på baggrund af de af ansøgerne fremførte begrundelser, statistik vedrørende bilejerskab i området, forbedring af friarealforholdene samt kommuneplanrammerne, at der dispenseres fra den nævnte lokalplanbestemmelse.

For de byggerier, hvortil der er givet byggetilladelse, vil dispensationen i givet fald blive givet i forlængelse heraf. For de endnu ikke tilladte byggerier vil dispensationen blive givet i forbindelse med byggetilladelsen på baggrund af resultatet af denne nabohøring.

### **Naboorientering**

Inden kommunen dispenserer fra bestemmelser i en lokalplan, skal berørte ejere, lejere og brugere m.fl. orienteres således, at de får mulighed for at fremsende kommentarer til afvigelserne fra lokalplanen. Det fremgår af planlovens § 20.

### **Eventuelle bemærkninger skal sendes til:**

Center for Bydesign, Njalsgade 13, Postboks 447, 1505 København V eller til [bydesign@tmf.kk.dk](mailto:bydesign@tmf.kk.dk)

Kommentarer/bemærkninger skal være modtaget i Center for Bydesign **senest fredag den 21. september 2012.**

### **Tegningsmateriale**

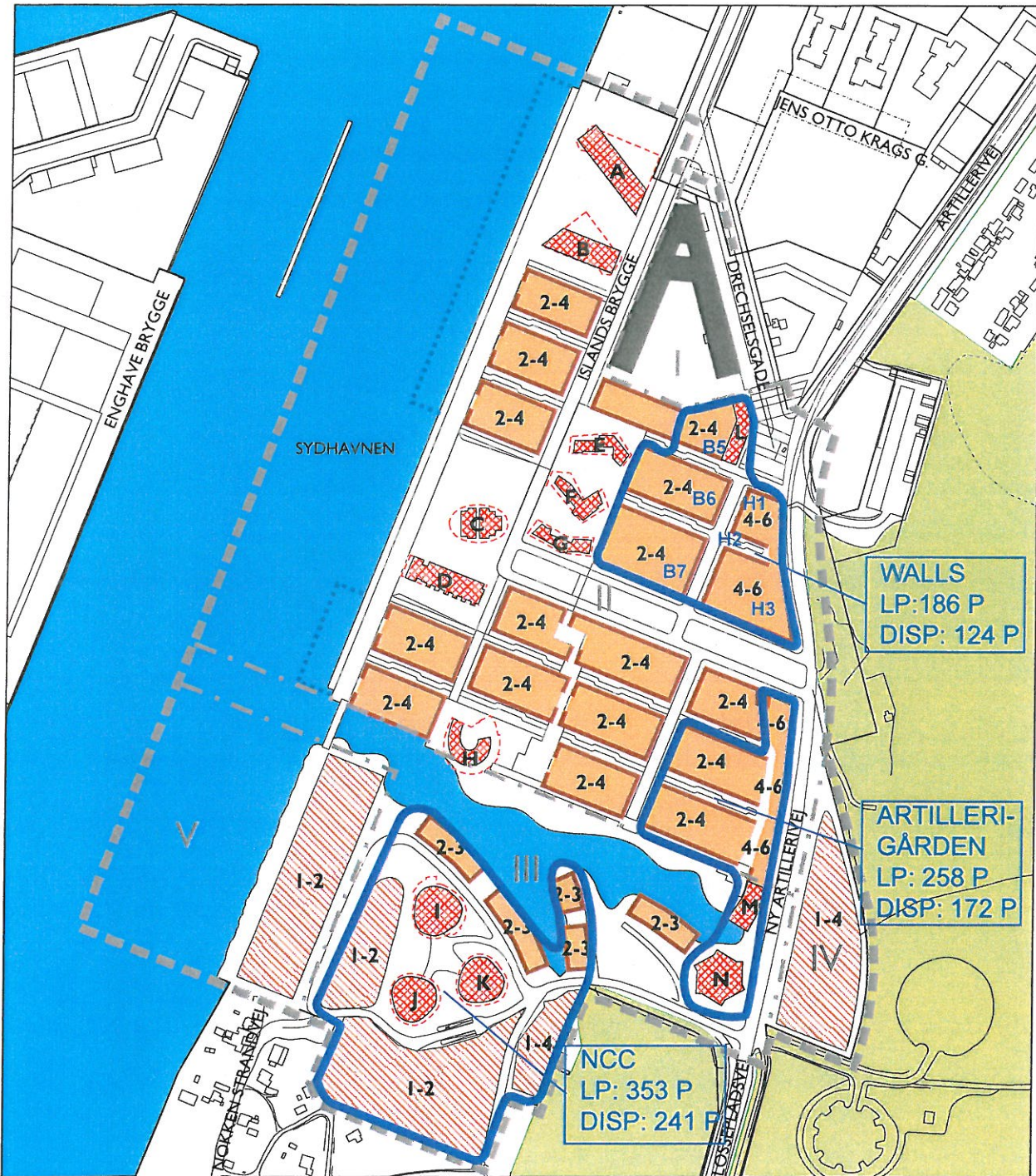
- Bilag 1 - Lokalplantegning med byggeriernes placering

Med venlig hilsen



Peter Høiriis Nielsen

# Bilag 1 til naboorientering om dispensation vedrørende parkeringsdækning



Byggefelter og bygningshøjder

— — — Lokalplanområde

— · · · Grænse mellem underområder

■ Eksisterende bebyggelse, fastlagt som bebyggelsesplan

▤ Bygninger med særlige krav til udformning og materialer, mrk. A-N

■ Byggefelter med faste byggelinier

▨ Byggezoner

⋯ Principiel afgrænsning for husbåde mv.

4-6 Etageantal