



## Notat

### Bilag 4 Notat om henvendelser

4. marts 2021

Sagsnummer  
2021-0069104

Dokumentnummer  
2021-0069104-4

Der er modtaget 15 henvendelser, jf. bilag 3.

#### Henvendelser fra myndigheder og andre offentlige instanser

Metroselskabet og Hovedstadens Letbane, henvendelse nr. 13

Metroselskabet og Hovedstadens Letbane har ingen bemærkninger.

#### Øvrige høringsvar

De øvrige 14 henvendelser er grupperet og besvaret samlet i følgende kategorier:

- A. Imod en lavere parkeringsnorm (henvendelse nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 14 og 15).
- B. Andre bemærkninger (henvendelse nr. 12).
- C. Ingen bemærkninger (henvendelse nr. 10).

#### A. Imod en lavere parkeringsnorm

13 henvendelser er imod en reduktion af parkeringsnormerne i området og som fastsat i lokalplan 571 'Kvarteret ved Bella Center II'. Af henvendelserne er især fremhævet en generel udfordring med at finde en parkeringsplads i området, og særligt når der er arrangementer i Bella Center.

En henvendelse, henvendelse nr. 15, repræsenterer beboere i ejerforeningen Bellagaard hvor der er en udbredt bekymring overfor dispensationen, da det forventeligt vil medføre en forringelse af området.

Det fremgår af henvendelsen, at grundlaget for bygherres parkeringsanalyse ikke er repræsentativt, når den er foretaget i august 2020, hvor der har været corona pandemi. I den periode har der ikke været et pres på parkeringspladserne fra arrangementer i Bella Center og de omkringliggende hoteller. Desuden opfordres til, at der i parkeringsanalysen medregnes, at beboere i Ørestad har ret til at købe beboerlicens i Bella Kvarter. Slutteligt fremgår af henvendelsen at bygherre tidligere har fået dispensation til at reducere antallet af

Plan, Analyse, Ressourcer og  
CO2-reduktion  
Byplan Syd  
Njalsgade 13  
Postboks 348  
2300 København S

EAN-nummer  
5798009809452

cykelparkeringspladser i området, og at det har skabt daglige problemer, da cyklerne nu parkeres til gene for beboerne.

Det fremgår af en henvendelse at bygherre tidligere har oplyst, at der i erhvervsområdet i Bella Kvarter skabes ca. 7000 arbejdspladser og at der således ikke vil være pladser nok, når erhvervsområdet er fuldt udbygget.

Det problematiseres at det generelt er dyrt at parkere i Bella Kvarter, også både dyrere end i resten af Ørestad, og også dyrere end i andre dele af København. Beboere kompenseres ikke for de dage, hvor der ikke er en ledig parkeringsplads at benytte i nærmeste parkeringshus. Der udtrykkes bekymring for, om færre parkeringspladser i området vil medføre forringelse af værdien af de omkringliggende boliger. Dette b.l.a. grundet, at færre parkeringspladser vil medføre et lavere udbud til beboerne, som vil medføre en højere pris for pladserne. Desuden fremgår af henvendelsen, at man ikke i Bella Kvarter har ret til en parkeringsplads, modsat andre steder i Ørestad.

#### *Forvaltningens bemærkninger*

Forvaltningen vil i det nedenstående kommentere de indsigelser, som vedrører dispensationen.

Borgerrepræsentationen besluttede den 17. september 2020 at bemyndige Teknik- og Miljøforvaltningen til at dispensere, når grundejer i forbindelse med byggesager søger om dispensation fra krav om parkering i gældende lokalplaner således, at de følger de faste parkeringsnormer i Kommuneplan 2019. Dette følger at der med Kommuneplan 2019 blev vedtaget nye rammer for parkeringsnormer for bilparkering. Parkeringsnormerne blev reduceret væsentligt. Efter planlovens § 19 kan kommunen dispensere fra bestemmelser i en lokalplan. Denne mulighed kan b.l.a. bruges til at mindske kravet til parkeringspladser i ældre lokalplaner, så det følger normerne i Kommuneplan 2019.

Forvaltningens vurdering er, at de konkrete forhold der taler for, at der kan dispenseres fra parkeringsnormerne fastsat i lokalplan 571 'Kvarteret ved Bella Center II' er, at området er stationsnært med metro og gode busforbindelser. Desuden er der i lokalplanens område IV planlagt et parkeringshus som endnu ikke er opført. Parkeringshuset opføres når antal krævede parkeringspladser er tilstrækkelige til, at der er grundlag for etablering. Derudover er området i Kommuneplan 2019 udpeget som et byudviklingsområde, hvor man i kommuneplanen bestræber sig på at blive CO<sub>2</sub>-neutral og skabe mindre bilafhængighed. Ved at give grundejere dispensation fra parkeringskravet i byggerier reguleret af lokalplaner vedtaget før

Kommuneplan 2019, kan de nye parkeringsnormer i Kommuneplan 2019 få en større virkning end blot at gælde for nye lokalplaner.

Bygherre oplyser til forvaltningen at de har opdateret grundlaget for beregning af opførte kvadratmeter pr. parkeringsplads, så de også inkluderer december 2020 og februar 2021.

Som det fremgår nedenfor, er der i december solgt licenser svarende til 259 kvadratmeter pr. licens og i februar er tallet steget til 303 kvadratmeter pr. licens. Det skyldes, at bygherre i februar har haft indflytning i to nye boligejendomme, byggefelt 12 og 22. Tallet for februar er ikke nødvendigvis retvisende, da der fortsat er en del tomgang ved udgangen af måneden, og derfor er december eller august mere korrekt at anvende.

Bygherre vurderer fortsat, at der vil være tilstrækkeligt med parkeringspladser med den nye norm for de fremtidige byggerier.

|                                          | <b>Aug. 20</b> | <b>Dec. 20</b> | <b>Feb. 21</b> |
|------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Opført bolig areal i Bellakvarter</b> | <b>Kvm</b>     | <b>Kvm</b>     | <b>Kvm</b>     |
| Opført areal før august 2020             | 78.930         | 78.930         | 78.930         |
| Byggefelt 12                             | 0              | 0              | 11.788         |
| Byggefelt 22                             | 0              | 0              | 13.646         |
| <b>Opført areal pr. feb. 2021</b>        | <b>78.930</b>  | <b>78.930</b>  | <b>104.364</b> |
| Solgte beboerlicenser                    | 278            | 305            | 344            |
| Antal opførte kvadratmeter pr. plads     | 284            | 259            | 303            |

Forvaltningen vurderede i forbindelse med udarbejdelse af lokalplan 571 'Kvarteret ved Bella Center II' at det skal være muligt at dobbeltudnytte parkeringspladser imellem Bella Center parkeringsbehov og bolig/erhverv i kvarteret. Dette vurderes fortsat at være gældende.

Bygherre oplyser desuden til forvaltningen, at Covid-19 situationens indvirkning på BC Hospitality Groups forretningsområder, herunder særligt nedlukningen af AC Bella Sky og forbud mod større forsamlinger, som har medført, at messer og kongresser i Bella Center i stort omfang er udskudt, naturligvis har indvirkning på den nuværende udnyttelse af parkeringskapaciteten i området.

Derfor har bygherre foretaget analyse af timeparkering i perioden september 2019 til marts 2020, altså en 7 måneders periode før corona. På baggrund af parkeringsbilletter ved timebetalinger kan det

estimeres, hvor mange parkeringspladser, der anvendes på samme tidspunkt af døgnet. Perioden indeholder de for Bella Center mest besøgte messer på et normalt driftsår, herunder ClIFF, Lego World samt Bolig, Mad og Design messe.

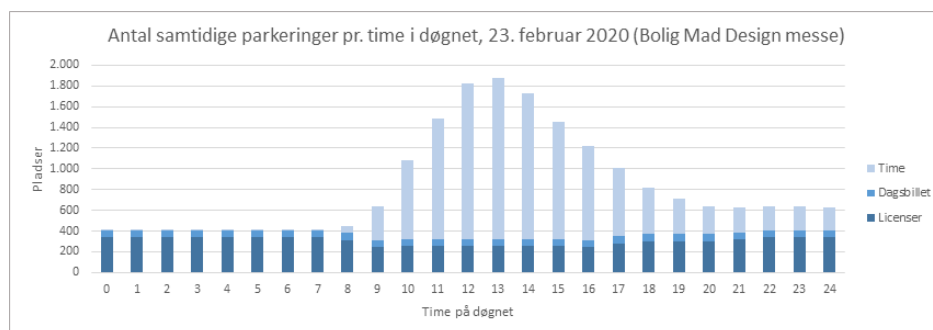
I perioden er der 213 dage, og som det ses i skemaet nedenfor, er der 4 dage, hvor der er mindst én time i døgnet, hvor antallet af anvendte parkeringspladser overstiger kravet om 1.300 parkeringspladser.

#### **Parkering Bella Center sept. 2019 til marts 2020**

|                                       |            |
|---------------------------------------|------------|
| 0-500 pladser udnyttet samtidig       | 180        |
| 501-800 pladser udnyttet samtidig     | 20         |
| 801-1.000 pladser udnyttet samtidig   | 2          |
| 1.001-1.300 pladser udnyttet samtidig | 7          |
| 1.301-1.500 pladser udnyttet samtidig | 3          |
| 1.501-1.900 pladser udnyttet samtidig | 1          |
| <b>Antal dage i perioden</b>          | <b>213</b> |
| Antal dage over 1.300 pladser         | 4          |

Bygherre oplyser desuden, at når der analyseres yderligere med enkelt dage, i nedenstående tilfælde den ene dag med flest samtidige parkeringer i perioden den 23. februar 2020, så ses det, at det primære pres på parkeringskapaciteten er i tidsrummet fra kl. 10.00-17.00. Det bekræfter antagelsen om, at der oftest kun i mindre omfang er overlap mellem Bella Center og beboernes anvendelse af parkeringspladser.

Bygherre vurderer, at der derfor vil være langt flere parkeringspladser til rådighed end dem, der reelt er behov for inden for området i Bella Kvarter.



Bygherre oplyser til forvaltningen, at der ikke i løbet af et år er konstateret fuld belægning på alle parkeringspladser. Desuden at der i løbet af det år kun har været 4-6 dage om året (når der korrigeres for, at der kun er tal for 7 måneder inden Corona) hvor der i 1-2 timer midt på dagen har nærmet sig udnyttelseskapaciteten.

Bygherre skal etablere parkeringspladser til nyt byggeri, herunder etablere parkeringspladser til erhvervsområdet, som endnu ikke er fuldt udbygget.

Bygherre oplyser til forvaltningen at de har opført 110 parkeringspladser til By & Havn, som ligger udover parkeringsnormen for Bella Kvarter. By & Havn oplyser til bygherre, at de pr. 19. marts 2021 har solgt 100 licenser til de 110 pladser. Bygherre oplyser at de ikke er bekendt med at By & Havn ikke tillader beboere fra Bella Kvarter at købe licenser til de parkeringshuse som de ejer og opfører.

Forvaltningen har ikke givet dispensation til lavere cykelparkeringsnormer i området.

### **B. Andre bemærkninger**

Af en henvendelse fremgår utilfredshed med mere byggeri i området, herunder studieboliger som bidrager med meget larm. Et indkøbscenter tæt på ville være godt.

Forvaltningens bemærkninger

Henvendelsen omhandler ikke dispensationen, som har været fremlagt i naboorientering.

### **C. Ingen bemærkninger**

En henvendelse har ingen bemærkninger.