



Naboorientering - Dispensation fra lokalplan 571 'Kvarter ved Bella Center II', Emma Gads Vej, matr.nr. 146bp, til ændring af parkeringsnorm for boliger og erhverv.

2. februar 2022

Sagsnummer
2022-0013461

Dokumentnummer
2022-0013461-1

Teknik- og Miljøforvaltningen skriver til dig, fordi du er beboer, ejer, lejer eller repræsentant for en virksomhed, der kan blive berørt af et byggeprojekt i dit område.

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om tilladelse til at ændre antallet af parkeringspladser for byggefeltene BF 18 og 20, Emma Gads Vej 1, matr.nr. 146bp Eksercerpladsen, København, i Bella kvarter så de følger de i Københavns Kommuneplan 2019 fastsatte parkeringsnormer for bolig og erhverv i Tætby og Byudviklingsområder.

Bella kvarter er omfattet af lokalplan 571 Kvarteret ved Bella Center II. Lokalplanen fastlægger en parkeringsnorm på 1 parkeringsplads pr. 200 m² etageareal, dog 1 plads pr. 100 m² etageareal til detailhandel og 1 plads pr. 300 m² etageareal til kollegie- og ungdomsboliger samt plejeboliger.

Ansøgningen forudsætter dispensation fra lokalplan 571 Kvarteret ved Bella Center II, og du har mulighed for at indsende dine bemærkninger til den ansøgte dispensation.

Du kan se visning af de pågældende byggefelt i linket på side 3. Hvis du er fritaget for Digital Post, kan du få materiale tilsendt ved at kontakte os på mail parc@kk.dk eller telefon 24 43 57 81 eller 23 99 06 16.

På de følgende sider kan du læse uddybende om høringen:

1. Projektet og lokalplanen
2. Reglerne i planloven
3. Kommunens holdning til dispensationen
4. Det videre forløb

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

EAN-nummer
5798009809452

Frist for dit svar

Du skal sende dine bemærkninger til parc@kk.dk senest den 23. februar 2022.

Du kan også sende din bemærkning til:

Teknik- og Miljøforvaltningen
Plan, Analyse, Ressourcer og CO₂-reduktion
Plan og Almene Boliger
Postboks 348
1505 København V

Hvis du har navne- og adressebeskyttelse, beder vi dig om at skrive det til os, når du sender os dine bemærkninger. Såfremt byggeprojektet skal forelægges for Teknik- og Miljøudvalget, vil dit høringssvar blive offentliggjort sammen med sagens øvrige materiale. I tilfælde af, at du har navne- og adressebeskyttelse, vil vi foretage en anonymisering af disse oplysninger, inden sagens materiale bliver offentliggjort.

Kontakt

Hvis du har spørgsmål, er du velkommen til at kontakte mig på tlf. 30 34 55 72.

Med venlig hilsen

Marie Hvid
Arkitekt

1. Projektet og lokalplanen

Hvad drejer projektet sig om?

Ansøgningen drejer sig om dispensation til at anvende de i Københavns Kommuneplan 2019 fastsatte parkeringsnormer for boliger og erhverv for byggefelterne BF 18 og 20, Emma Gads Vej 1, matr.nr. 146bp Eksercerpladsen, København, i Bella Kvarter, så parkeringsdækningen beregnes ud fra følgende tabel for udviklingsområder:

Parkeringspladser pr. kvadratmeter etageareal:

Bolig: 1 plads pr. 250 m².

Erhverv: 1 plads pr. 214 m².

Ansøger har oplyst, at på baggrund af estimerede arealer for de nævnte byggefelter vil antallet af parkeringspladser, der etableres, blive reduceret fra 121 til 96 pladser.

Ansøger har desuden oplyst, at på baggrund af de allerede opførte byggerier i området, er der lavet en opgørelse af det aktuelle behov. Denne opgørelse viser, at der er solgt parkeringslicenser svarende til 1 plads per 267m². Ansøger vurderer derfor, at det ikke vil få konsekvenser for beboerne, at antallet af parkeringspladser reduceres for de fremtidige boliger. Selv med den nye norm fra Kommuneplan 19 vil der være flere pladser tilgængelige end opgørelsen viser behov for.

I høringsperioden kan visning af byggefelterne ses her:

https://blivhoert.kk.dk/sites/blivhoert.kk.dk/files/nabo_lp_571.pdf

Hvad søges der dispensation til?

Der søges om dispensation til at anvende parkeringsnormer fra Københavns Kommuneplan 2019 ved byggefelterne BF 18 og 20, Emma Gads Vej 1, matr.nr. 146bp Eksercerpladsen, København, i Bella Kvarter.

Hvad står der i lokalplanen?

Byggeriet er omfattet af lokalplan 571 'Kvarteret ved Bella Center II' og forudsætter følgende dispensationer fra lokalplanen:

- § 4, stk. 8: "Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 200 m² etageareal, dog 1 plads pr. 100 m² etageareal til detailhandel og 1 plads pr. 300 m² etageareal til kollegie- og ungdomsboliger samt plejeboliger."

Lokalplanen kan ses her:

https://dokument.plandata.dk/20_9450467_1549527561136.pdf

2. Reglerne i planloven

Hvornår kan der dispenseres fra en lokalplan?

Det fremgår af planlovens § 19, stk. 1, at kommunen kan meddele dispensation fra en lokalplans bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, eller tidsbegrænses til maksimalt 3 år, dog 10 år for studieboliger.

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

Planloven giver derfor 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 fastlagte struktur, fx fordelingen mellem friarealer og bebyggede arealer.

Hvis en ansøgning er i strid med principperne i planen, kan der kun dispenseres midlertidigt i op til 3 år, dog 10 år for studieboliger.

Kommunen kan først dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, når berørte naboer mv. er orienteret og har haft mulighed for at komme med deres bemærkninger hertil, medmindre kommunen vurderer, at naboorientering er af underordnet betydning for berørte naboer m.v. Det fremgår af planlovens § 20.

Hvilke hensyn kan lovligt inddrages efter planloven?

Teknik- og Miljøforvaltningen skal ved sin behandling af dispensationsansøgninger varetage saglige og planmæssigt relevante hensyn, og eventuelle planmæssige bemærkninger vil indgå i vurderingen af sagen.

3. Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering af projektet

Teknik- og Miljøforvaltningen kan anbefale en ændring af antallet af parkeringspladser ved de pågældende byggefelter (BF 18 og 20), Emma Gads Vej 1, matr.nr. 146bp Eksercerpladsen, København, i Bella Kvarter til parkeringsnormen fastlagt i Københavns Kommuneplan 2019, da der er god kollektiv trafikbetjening samt at området er et byudviklingsområde, hvor man i Kommuneplan 2019 bestræber sig på at skabe CO₂-neutralitet og mindre bilafhængighed.

4. Det videre forløb

Når fristen er udløbet, behandler vi 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, hvis kommunen ikke har imødekommet dine bemærkninger.

Vær opmærksom på, at du kun vil kunne klage over retlige forhold.

Retlige forhold drejer sig om, hvorvidt afgørelsen er lovlig og de rigtige regler er fulgt, herunder om kommunen har overholdt de forvaltningsretlige regler.

Behandling af oplysninger

I forbindelse med sagsbehandlingen kan der ske behandling af oplysninger, som kan henføres til enkeltpersoner. Der kan f.eks. være tale om, at vi indhenter og opbevarer oplysninger om en ejendoms fysiske forhold. Ifølge persondataloven 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 kommunen behandler om dig, eller du mener, at kommunen behandler forkerte oplysninger, skal du kontakte sagsbehandleren.