



Naboorientering - Dispensation fra lokalplan 571 'Kvarteret ved Bella Center II' til ændring af lokalplanens parkeringsnorm for nyopførte og ikke indflyttede byggerier

2. februar 2021

Sagsnummer
2021-0003241

Dokumentnummer
2021-0003241-2

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 i Bella Kvarter (byggefelterne 1, 3, 4, 5, 12, 13, 22 og 23), matr.nr. 146bp Eksercerpladsen, København til normerne for parkering i udviklingsområder i Kommuneplan 19.

Bella Kvarter er omfattet af lokalplan nr. 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 nr. 571 "Kvarteret ved Bella Center II", og du har mulighed for at indsende dine bemærkninger til den ansøgte dispensation.

Hvis du er fritaget for Digital Post, kan du få illustrationer tilsendt ved at kontakte os på mail byensudvikling@tmf.kk.dk eller telefon 2443 5781 eller 2399 0616.

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

Frist for dit svar

Du skal sende dine bemærkninger til byensudvikling@tmf.kk.dk senest den 24. februar 2021.

Du kan også sende din bemærkning til:

Teknik- og Miljøforvaltningen
PARC
Center for Byplanlægning
Postboks 348
1505 København V

Plan, Analyse, Ressourcer og
CO2-reduktion

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

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. 2347 4375.

Med venlig hilsen
Lea Tang Jensen
Projektleder

1. Projektet og lokalplanen

Hvad drejer projektet sig om?

Ansøgningen drejer sig om dispensation til at anvende de i Københavns Kommuneplan 2019 anvendte parkeringsnormer for erhverv og boliger for byggefelterne 1, 3, 4, 5, 12, 13, 22 og 23 i Bella Kvarter, så parkeringsdækningen beregnes ud fra følgende tabel for udviklingsområder:

Parkeringspladser pr. kvadratmeter etageareal:

Bolig 1:250

Erhverv 1:214

Kollegie- og ungdomsboliger 1:857

Plejeboliger 1:714

Ansøger har oplyst, at på baggrund af estimerede arealer for de nævnte byggefelter vil antallet af parkeringspladser, der etableres, blive reduceret fra 516 til 410 pladser. Det endelige areal for boliger og detail, og de dertilhørende parkeringspladser, bliver præcist opgjort inden ibrugtagningstilladelsen af de enkelte byggefelter.

Ansøger har desuden oplyst, at der på baggrund af de allerede opførte byggerier er lavet en opgørelse af det aktuelle behov. Vurderingen er, at det ikke vil få konsekvenser for beboerne såfremt normen reduceres fra 1:200 til de 1:250 for boligerne for de fremtidige byggerier, da der selv med den nye norm vil være en plads per licens, uden at der tages højde for at alle beboere ikke benytter pladsen samtidig.

I høringsperioden kan visning af byggefelterne ses her:

https://www.kk.dk/sites/default/files/nabo_lp_571_bella_kvarter.pdf

Hvad søges der dispensation til?

Der søges om dispensation til at anvende parkeringsnormer fra Københavns Kommuneplan 2019 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 mv. 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 i Bella Kvarter (byggefelterne 1, 3, 4, 5, 12, 13, 22 og 23) til parkeringsnormerne 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-neutral og mindre bilafhængig.

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.

Bilag til naboorienteringen til lokalplan 571 Bella Kvarter



DECEMBER 2020 Udbygningsplan

- Bolig
- Almen bolig
- Erhverv
- BCHG
- Parkering
- Institution