



## Til Teknik- og Miljøudvalget

### Orientering om byggesag for Kampsportens Hus, Lygten 1, Bispebjerg

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om realisering af projekt for Kampsportens Hus. Byggeriet er omfattet af lokalplan 575 "Kampsportens Hus", der er bekendtgjort i juni 2019 (BR 6. juni 2019). Lokalplanen er en projektlokalplan, der er udarbejdet i forlængelse af afholdt konkurrence. Det har vist sig i projekteringen, at det oprindelige projekt ikke kan realiseres inden for den budgetterede ramme. Derfor ønsker ansøger at undlade etablering af parkeringskælder.

Forvaltningen orienterer Teknik- og Miljøudvalget om sagen, da kommunens retningslinjer for at meddele dispensationer fra lokalplaner er, at der i udgangspunktet ikke dispenseres fra bestemmelser i lokalplaner, der er mindre end 4 år gamle. De ønskede ændringer af det oprindelige projekt forudsætter, at der dispenseres fra flere bestemmelser i lokalplan 575.

Forvaltningen er af bygherre og ansøger blevet oplyst, at ændringerne har væsentlig indflydelse på projektets mulighed for at blive realiseret, at ændringerne vil medvirke til at højne kvaliteterne i byggeriet og at ændringerne imødekommer nogle af de indsigelser, naboer og lokaludvalget fremførte, under høringen af lokalplanforslaget.

Forvaltningen agter at dispensere til, at byggeriet opføres uden parkeringskælder med en lavere parkeringsnorm og med mulighed for at etablere ejendommens parkering på terræn. Det skyldes, at bygningen er nabo til Nørrebro Station, der i forhold til offentlig transport er velbetjent og, at kommuneplan 19 generelt har lempet på parkeringskravene i forhold til kommuneplan 15.

#### Dispensationer

Der skal dispenseres til:

- at byggeriet kan opføres uden parkeringskælder,
- at der kan anlægges tilkørsel-, parkering- og manøvrearealer/vendeplads i asfalt i stedet for rampe til p-kælder i beton,
- at der kan etableres færre parkeringspladser end de 15, som er forudsat i lokalplanen,

27. maj 2020

Sagsnummer  
2020-0056290

Dokumentnummer  
2020-0056290-1

Bygge-, Parkering- og  
Miljømyndighed  
Byggesager Jura  
Njalsgade 13  
Postboks 416  
2300 København S

EAN-nummer  
5798009809452

- at der kan etableres parkering ud over 1 handicapbus p-plads på terræn,
- at den forudsatte parkering evt. kan etableres på anden ejendom i området,
- at facaden i stueetagen kan ændres ved at undlade vertikalt orienterede metalrør eller træelementer, og
- at facaden mod nord kan trækkes ca. 60 cm tilbage.

### **Ingen parkeringskælder**

Ansøger begrundet bl.a. sin ansøgning om dispensation til at undlade at etablere parkeringskælder med, at parkeringskælder og rampe, der giver adgang til kælderen, er genstand for lokal bekymring. Dels er det ansøgers vurdering, at der ikke er et reelt behov for det forudsatte antal parkeringspladser (ansøger oplyser, at der i høringen og på borgermødet om lokalplanen også fra naboer og brugere er givet udtryk for samme holdning), dels vil værn ved og rampe til parkeringskælder medføre, at de ubebyggede arealer vil være vanskelige at overskue, og medvirke til at skabe utryghed.

Ansøger baserer sin vurdering af behovet for parkering på, at bygningen ikke er indrettet med publikumsfaciliteter og placeringen ved Nørrebro Station, at det er et træningscenter, der i høj grad er baseret på lokale foreninger og at medlemmerne typisk bor i nærområdet.

I høringssvar til lokalplan og under det afholdte borgermøde om forslaget til lokalplanen er der bl.a. udtrykt bekymring for trafikmængden til parkeringskælder, samt utryghedsskabende ophold/aktiviteter ved og i parkeringskælderen. Bekymringen kommer primært fra naboer i fsb Rebslagerhus, men også Bispebjerg Lokaludvalg har gjort opmærksom herpå.

Forvaltningen vurderer, at friarealet uden rampeanlæg vil fremstå med en mere overskuelig og imødekommende karakter. De ansøgte ændringer kan medføre en mere hensigtsmæssig og fleksibel disponering af friarealet, med mulighed for at justere fordelingen mellem opholds- og parkeringsareal, hvis parkeringsbehovet viser sig at være mindre end de pladser, der etableres.

### **Antal parkeringspladser**

Det oprindelige projektforslag omfattede 15 parkeringspladser i kælder. Heraf 2 handicappladser og en parkeringsplads for handicapbus på terræn.

Parkeringsnormen i lokalplanen på 1 plads pr. 175 m<sup>2</sup> etageareal er fastlagt på baggrund af en konkret vurdering, hvor nærhed til Nørrebro Station er inddraget i vurderingen.

Bygningens kapacitet er i spidsbelastningsperioderne sat til maksimalt ca. 200 brugere af husets 6 kampsportssale og 2 møderum. Det vil overvejende være lokale brugere og primært børn og unge. Der er taget udgangspunkt i vision for biltrafikken i Fællesskab København, og dermed er udgangspunktet, at maksimalt 25 % vil ankomme i egen bil til huset.

Nærhed til offentlige transportmuligheder betød, at det i forbindelse med fastsættelse af parkeringsnormen blev vurderet, at maksimalt 15 % ville ankomme i egen bil, og da det primært er børn og unge, blev det vurderet, at der i gennemsnit vil være 2 personer i hver bil. Derfor er der forudsat etableret 15 parkeringspladser, svarende til en parkeringsnorm på 1 plads pr. 175 m<sup>2</sup> etageareal.

Ansøger foreslår, at der anlægges 10 parkeringspladser og manøvreareal i stedet for nedkørselsrampe. Det foreslåede anlæg vil medføre en reduktion af ejendommens friareal på 54 m<sup>2</sup>. Det vil være muligt at anlægge parkeringsarealet på en måde, hvor de umiddelbart kan anvendes til ophold, hvis det viser sig, at der ikke er behov for den forudsatte parkering. 10 parkeringspladser svarer til en parkeringsnorm på 1 plads pr. 260 m<sup>2</sup> etageareal.

Ansøger begrundes ansøgningen om dispensation med, at der ikke er behov for 15 parkeringspladser og fleksibiliteten i, at parkeringsarealer og tilkørsel evt. kan anvendes til ophold, når der ikke anlægges rampe til nedkørsel, samt at der opnås mere kvalitet både i forhold til arealanvendelsen og omfanget af ejendommens friareal samt - jf. indsigelserne til projektet - større grad af tryghed i området generelt.

Desuden har forvaltningen i forhold til at gå i dialog med ansøger om mulighed for dispensation tillagt det betydning, at kommuneplan 19 bl.a. andet omfatter en generel nedjustering af kommuneplanens parkeringsnormer og at Kampsportens Hus ligger på grænsen til "Tæt by" med en parkeringsnorm, der forudsætter færre parkeringspladser end området "Øvrig by", som huset er omfattet af.

Forvaltningen vurderer, at dispensation til færre parkeringspladser blandt andet kan begrundes med:

- Ændrede parkeringsnormer i kommunen generelt
- Nærhed til Tætby område
- Nærhed til offentlig transport
- At antal p-pladser er beregnet på spidsbelastning

- Et bedre og mere fleksibelt ubebygget areal
- Bedre tryghed

På baggrund af ovenstående gennemgang af antallet af parkeringspladser, agter forvaltningen at meddele dispensation til, at der opføres 10 parkeringspladser på terræn.

### **Facadeændringer**

I forhold til de ansøgte ændringer af facadens udformning er ansøgers begrundelser, at det vil give mere dagslys i bygningens stueetage og bedre relation mellem inde og ude. Ved at undlade at supplere facaden med vertikalt orienterede metalrør eller træelementer, bliver bygningen åbnet op. Forvaltningen er enig her i og finder i øvrigt at facadens klare arkitektoniske idé dermed kommer til at stå mere tydeligt frem.

Facadens lodrette underdeling, der halveres fra stueetagen og op, vil ikke blive forstyrret af ovennævnte vertikale facadeelement, der ikke forholder sig til facadens overordnede arkitektoniske idé.

### **Forvaltningens vurdering**

Det er først og fremmest det forhold, at de ønskede ændringer forudsætter dispensation fra en lokalplan, der blev vedtaget i 2019, der er baggrunden for, at forvaltningen orienterer Teknik- og Miljøudvalget.

Forvaltningen orienterer udvalget om, at forvaltningen agter at meddele dispensation til de ansøgte ændringer, hvorved retningslinjerne for at meddele dispensation fra lokalplaner fraviges. Forvaltningen kan dispensere fra lokalplan, når der er en planmæssig og saglig begrundelse, hvilket forvaltningen vurderer er tilfældet i denne sag.

Forvaltningen finder, at de ønskede ændringer kan tilføre projektet kvalitet, og vil betyde, at projektets ubebyggede arealer gives mulighed for større fleksibilitet i forhold til fremtidig anvendelse.

Når nærværende orienteringsnotat har været forelagt udvalget, vil forvaltningen gennemføre en ny naboorientering for det ændrede byggeprojekt. Der vil være mulighed for, at der kommer indsigelser til det ændrede byggeprojekt i et omfang der gør, at udvalget skal tage stilling til de ansøgte dispensationer.

Hans Christian Karsten  
Vicedirektør