



Naboorientering - Dispensation fra lokalplan Strandlodsvej nr. 449 med tillæg nr. 1, til overskridelse af bebyggelsesprocent på eksisterende byggeri på Lergravsvej 57-63

21. april 2023

Sagsnummer
2022-0384415

Dokumentnummer
2022-0384415-19

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 dispensation til at overskride bebyggelsesprocenten for at etablere adgang til beboelse på 4. og 5. sal. Adgang etableres ved fem trappetårne, der placeres på taget. samt dispensation til antallet af tilhørende parkeringspladser.

Ansøgningen forudsætter dispensation fra lokalplan Strandlodsvej 449 med tillæg 1, og du har mulighed for at indsende dine bemærkninger til den ansøgte dispensation.

Hvad søges der dispensation til?

Der søges dispensation til en forøgelse af bebyggelsesprocenten som led i en transformation fra erhverv til bolig i et eksisterende byggeri. For at få adgang til boligerne søges der dispensation til at etablere et trappetårn fra 5. sal som adgangsvej til beboelse på 4. sal. Der skal dispenseres fra lokalplanens bestemmelse om en maksimal bebyggelsesprocent på 185. I dag er bebyggelsesprocenten 195,4 og med tilføjelsen af trappetårnene vil bebyggelsesprocenten blive 198,7. Derudover søges der om dispensation til at etablere otte parkeringspladser i stedet for 14 parkeringspladser, som lokalplanen fastsætter. Ved etablering af otte parkeringspladser opfyldes kravet i Kommuneplan 19.

Klima og Byudvikling
Område for Byplanlægning
Njalsgade 13
2300 København S

I høringsperioden kan illustrationer af projektet ses her:

<https://blivhoert.kk.dk/node/60350>

EAN-nummer
5798009809452

Hvis du er fritaget for Digital Post, kan du få illustrationer tilsendt. Kontakt os på mail parc@kk.dk eller telefon 24 43 57 81 eller 23 99 06 16.

Hvad står der i lokalplanen?

Antallet af parkeringspladser og byggeriet er omfattet af lokalplan 449 Strandlodsvej med tillæg 1 og forudsætter følgende dispensation fra lokalplanen:

§ 7, stk. 10 tillæg 1: "Parkeringsdækning skal være 1 parkeringsplads pr. 150 m²". Det betyder at det kræver dispensation til at etablere færre parkeringspladser end 14.

§ 5, stk. 1: "For område III gælder, at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 185". Det betyder at det kræver dispensation at etablere trappetårne med tilhørende toilet.

Lokalplanen kan ses her:

https://dokument.plandata.dk/20_3154220_1496152401435.pdf

Hvornår kan der dispenseres fra en lokalplan?

En dispensation er en tilladelse til at fravige en konkret lokalplanbestemmelse eventuelt med betingelse om at opfylde særlige vilkår. Efter planlovens § 19 kan kommunen dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen (eller hvis dispensationen tidsbegrænses til maksimalt tre år, dog 10 år for studieboliger). Principperne i en lokalplan er bl.a. fastsat ud fra formålsbestemmelsen og de anvendelsesbestemmelser, der er fastsat ud fra formålet med lokalplanen. Principperne omfatter også den planlagte struktur, herunder forholdet mellem friareal og bebygget areal. Formålet med dispensationsmuligheden er at give en vis fleksibilitet i administrationen af lokalplaner.

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.

Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering af projektet

Teknik- og Miljøforvaltningen kan anbefale at dispensere fra lokalplanens bestemmelse, så der kan etableres otte parkeringspladser i stedet for 14, som lokalplanen forudsætter. Otte parkeringspladser svarer til de nuværende parkeringskrav i Kommuneplanen 19. Forvaltningen vurderer, at der kan dispenserestil færre parkeringspladser.

Teknik og miljøforvaltningen kan anbefale, der dispenseres fra lokalplanens bestemmelse om overskridelse af bebyggelsesprocenten.

Den eksisterende bygning har et areal på i alt 13.766 m², og det nye projekt har et samlet areal på i alt 14.002 m². Arealet skal anvendes til trappetårn, som har en størrelse på mellem 19-34 m². Trappetårnene er trukket 109 cm tilbage fra bygningskanten, og kan i begrænset omfang ses fra gaden fra øst og mod vest.

Da der er tale om en mindre overskridelse vurderer forvaltningen, at der kan dispenseres.

Det videre forløb

Når fristen er udløbet den 12. maj 2023, behandler forvaltningen sagen og træffer afgørelse ud fra sagens samlede oplysninger, herunder dine eventuelle bemærkninger til sagen.

Hvis du har sendt bemærkninger til sagen, vil forvaltningen orientere dig om afgørelsen, og du vil samtidig få vejledning om din mulighed for at klage over afgørelsen.

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.

Behandling af oplysninger

I forbindelse med sagsbehandlingen kan der ske behandling af oplysninger, som kan henføres til enkeltpersoner. Der kan fx 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.

Frist for dit svar

Du skal sende dine bemærkninger senest den 12. maj 2023.

I høringsperioden kan du sende dine bemærkninger til:

<https://blivhoert.kk.dk/node/60350>

Du kan også sende dine bemærkninger til:

parc@kk.dk

eller

Teknik- og Miljøforvaltningen
Område for Byplanlægning
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 forvaltningen 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. 24 99 41 85.

Med venlig hilsen

Anne Dissing Jensen
Planlægger