



KØBENHAVNS KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Anvendelse

Amager Vest Lokaludvalg
Sundholmsvej 8
2300 København S

9. april 2014

Sagsnummer:
464281-008

eDoc:

Matrikelnummer:
27b SV, Kbh.

Ejendomsadresse:
Norgesgade 11

Ejendomsnummer:
398404

Afvisning af indsigelse

Vi har modtaget jeres brev fra den 18. december 2013. I har på baggrund af vort orienteringsbrev fra den 9. december 2013 gjort indsigelse mod opførelse af en beboelsesejendom på adressen på adressen Norgesgade 11.

I anfører i indsigelsen,

1. At bebyggelsesprocenten er for høj.
2. Bygningens højde i forhold til lokalplan nr. 134 "Hallandsgade", § 5, stk. 7 er væsentligt overskredet, med deraf følgende skyggegener.
3. Bygningens etageantal forøges med yderligere 2, jf. ovenstående lokalplan.
4. Om byggeriet afviger i forhold til det øvrige i kvarteret, så det ikke passer ind i området, er svært at vurdere i forhold til facadeudtryk, materialer etc.
5. Endvidere en række spørgsmål i forbindelse med en kommende gårdsammenlægning, bl.a. at ejendommen ikke overholder friarealkravet.
6. At der er voldsomme parkeringsproblemer i området.
7. Samlet tilfredshed om at "hullet lukkes" med en boligbebyggelse.

Center for Bygninger Byggetilladelser Indre

Njalsgade 13
Postboks 416
1504 København V

Kundecenter
Njalsgade 13
2300 København S

Telefon
33 66 33 66

Direkte telefon
33 66 52 00

E-mail
bygindre@tmf.kk.dk

www.kk.dk

Følgende begrundelser ad ovenstående punkter;

Side 2 af 5

Ad 1-4. Den ansøgte bebyggelse på ca. 679 m² vil medføre, at bebyggelsesprocenten for den eksisterende matrikel vil blive 218. Da områdets bebyggelsesprocent i gennemsnit ligger væsentligt over lokalplanens 130 og den fremtidige bebyggelse 218, vil denne bebyggelse kunne indpasses i den eksisterende udnyttelsesgrad og bebyggelsesprocent.

Sagsnummer:
464281-008

Matrikelnummer:
27b SV, Kbh.

Ejendomsadresse:
Norgesgade 11

Ejendomsnummer:
398404

Karreens øvrige bebyggelse er udformet med randbebyggelse. Randbebyggelsen er overvejende i 5-6 etager inkl. tagetage.

Bebyggelsen opføres i vejlinjen og i skel mod naboejendommene med en husdybde på ca. 10 m ekskl. altaner og elevator og da den typiske husdybde i karreen er ca. 9 - 12 m, dog er der større husdybde ved trappehuse, vil den nye bebyggelse indpasses således at det fremtidige byggerifremstår som en sluttet randbebyggelse, jf. lokalplanen § 5.

Bygningshøjden bliver ca. 17,53 m ekskl. elevatorårn på yderligere ca. 0,3 m. Med henvisning til ovenstående naboetagebebyggelse og en tilpasning i bygningshøjde til nabomatrikel 27h Sundbyvester Kvarter, København samt en væsentlig lavere bygningshøjde til nabomatrikel 1597 Sundbyvester Kvarter, København, vil den nye bebyggelse indgå i den sluttede randbebyggelse for området, jf. lokalplanens § 5.

Der er taget hensyn til, at bebyggelsens omfang svarer til det sædvanlige i karreen, at lysforholdene for den aktuelle ejendom og naboejendommene er tilfredsstillende og, at der etableres fælles gårdanlæg i karreen.

Vedrørende facadematerialer og udformning heraf, har forvaltningen stillet betingelser om bl.a. vinduespartier tilbagetrækkes således at der opnås en reliefvariation, og at der yderligere indsendes forslag til farver og detailudformning, samt visualiseringer af gadefacader. Dette er gældende praksis i udformning af forvaltningens betingelser i en byggetilladelse.

Ad 5. Der er taget beslutning om at den nye bebyggelse indgår i den nye fællesgård, jf. sag nr. "Gårdhave" BK 495 B, derved er bebyggelsen i overensstemmelse med lokalplanens § 9.

- Ad 6. For så vidt angår parkeringskravet frafaldes dette. Dette begrundes med at forvaltningen efter fast praksis tidligere har stillet en parkeringsdeklaration i udsigt, hvilket ikke længere er tilladt på grund af en politisk beslutning i 2013.
- Ad 7. Den nye bebyggelse vil være med til at lukke samt opretholde en sluttet randbebyggelse, således at den ønskede karréform danner en helhed i området.

I tillæg til ovenstående anledning skal i øvrigt bemærkes, at forvaltningen i overensstemmelse med almindelig praksis har orienteret lokaludvalget om sagen, men ikke har foretaget høring af udvalget.

Ifølge Kommissorium for Lokaludvalg, vedtaget af Borgerrepræsentationen den 15. juni 2011, skal Borgerrepræsentationen, Økonomiudvalget og de stående udvalg høre lokaludvalgene, inden, ”der træffes endelig beslutning i sager, der er af særlig betydning for bydelen i forhold til områderne: fysisk planlægning, miljø, sundhed, trafik, idræt, skole, børn, unge, ældre og kultur.”

Høringspligten indtræder således alene i forbindelse med sager, der er af særlig betydning for bydelen, og som Teknik- og Miljøudvalget (eller andre udvalg eller Borgerrepræsentationen) skal tage stilling til.

I henhold til § 19 i planloven kan kommunalbestyrelsen meddele dispensationer fra lokalplaner eller byplaner, hvis dispensationerne ikke er i strid med planens principper. En lokalplans principper er fastlagt i lokalplanens formålsparagraf sammenholdt med de øvrige bestemmelser i lokalplanen - herunder i særlig grad anvendelsesbestemmelserne - som understøtter lokalplanens formål. Større afvigelser fra en lokalplan kan kun finde sted ved vedtagelse af en ny lokalplan.

Dispensationskompetencen er i de enkelte lokalplaner tillagt Teknik- og Miljøudvalget i forbindelse med Borgerrepræsentationens vedtagelse af planerne.

Teknik- og Miljøudvalget - og tidligere Bygge- og Teknikudvalget - har gennem en årrække bemyndiget forvaltningen til at meddele dispensationer fra by- og lokalplaner, medmindre der er tale om principielle afgørelser, eller der i forbindelse med den offentlige høring er modtaget mange eller væsentlige indsigelser.

Da dispensationer fra en lokalplan som nævnt ikke kan gå ud over lokalplanens principper, vil der vanskeligt kunne tænkes en dispensationssag, som er af særlig betydning for en bydel, og da der endvidere er tale om en forvaltningssag, har forvaltningen generelt lagt til grund, at dispensationer fra by- og lokalplaner ikke er omfattet af lokaludvalgenes kommissorium.

Side 3 af 5

Sagsnummer:
464281~008

Matrikelnummer:
27b SV, Kbh.

Ejendomsadresse:
Norgesgade 11

Ejendomsnummer:
398404

Da denne dispensationssag i overensstemmelse hermed ikke anses for omfattet af Amager Vest Lokaludvalgs kommissorium, finder forvaltningen ikke anledning til at forholde sig til det af lokaludvalget anførte.

Afgørelse

Under hensyn til det nedenfor anførte og ud fra en samlet vurdering af bebyggelsens omfang, boliger, placering, højde- og afstandsforhold mv. finder vi ikke grundlag for at nægte at give tilladelse til den ansøgte bebyggelse,

Center for Bygninger har herefter dags dato meddelt tilladelse til projektet. En kopi af tilladelsen vedlægges til orientering.

Klagevejledning

Den trufne afgørelse kan - for så vidt angår retlige spørgsmål - påklages til Natur- og Miljøklagenævnet, jf. lov om planlægning § 58, stk. 1, nr. 4. Øvrige spørgsmål kan ikke påklages til anden administrativ myndighed.

Eventuel klage skal være indgivet skriftligt til Center for Bygninger, Sekretariatet, Njalsgade 13, 2300 København S (**postadresse:** Center for Bygninger, Sekretariatet, Postboks 416, 1504 København V - **e-mail:** byggeri@tmf.kk.dk) inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt, jf. planlovens § 60, stk. 1.

Center for Bygninger vil - hvis vi vil fastholde afgørelsen - inden for 3 uger efter klagefristens udløb fremsende klagen med vore bemærkninger til Natur- og Miljøklagenævnet. I vil blive orienteret herom og have lejlighed til at kommentere kommunens bemærkninger over for Natur- og Miljøklagenævnet.

Det er en betingelse for Natur- og Miljøklagenævnets behandling af klagen, at I indbetaler et gebyr på 500 kr. Nævnet vil efter modtagelsen af klagen sende en opkrævning på gebyret. Natur- og Miljøklagenævnet vil ikke påbegynde behandlingen af klagen, før gebyret er modtaget. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk. Gebyret tilbagebetales, hvis I får helt eller delvis medhold i klagen.

Søgsmål til domstolsprøvelse af afgørelser, der er truffet af kommunen i henhold til lov om planlægning, skal være anlagt inden 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt, jf. lovens § 62, stk. 1.

Sagsnummer:
464281~008

Matrikelnummer:
27b SV, Kbh.

Ejendomsadresse:
Norgesgade 11

Ejendomsnummer:
398404

Evt. kontakt i denne sag

Har I byggetekniske spørgsmål, kan I kontakte:

- arkitekt Agnes Gulacsi, tlf. 33 66 53 20

Har I andre spørgsmål, er I velkommen til at kontakte administrativ byggesagsbehandler Laila Saabye, tlf. 33 66 53 57.

Med venlig hilsen



Laila Saabye

Sagsnummer:
464281~008

Matrikelnummer:
27b SV, Kbh.

Ejendomsadresse:
Norgesgade 11

Ejendomsnummer:
398404