



Naboorientering - Ansøgning om dispensation i forbindelse med opførelse af en daginstitution og et fælleshus på Margretheholmsvej 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 dispensation til følgende forhold i forbindelse med opførelse af en daginstitution og et fælleshus på Margretheholmsvej 1, matr.nr. 650bs Christianshavns Kvarter, København:

1. Indretning af ubebyggede arealer, der varetages af den overordnede grundejerforening
 - Placering af skur, træer, cykelparkering og bede
2. Indretning af Margretheholmsvej
 - Ændret bredde på fortov og kørebane øst for matr.nr. 650bs
3. Byggeri på matr.nr. 650bs
 - Placering af byggeri
 - Udformning af værn omkring tagterrasser
4. Terrænregulering
 - Terrænregulering nærmere skel end 1 m på matr.nr. 650bs

Ansøgningen forudsætter dispensation fra tillæg 2 og tillæg 7 til lokalplan 331 Holmen II, og du har mulighed for at indsende dine bemærkninger til den ansøgte dispensation.

Dispensationsansøgningen er indsendt af Byggeri København, der er bygherreheden i Københavns Kommune. Den overordnede grundejerforening på Margretheholm har givet fuldmagt til de dele af ansøgningen, der vedrører grundejerforeningens arealer på Margretheholm.

17. maj 2023

Sagsnummer
2022-0281167

Dokumentnummer
2022-0281167-13

Klima og Byudvikling
Område for Byplanlægning
Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

I høringsperioden kan illustrationer af projektet ses på Bliv Hørt her:

<https://blivhoert.kk.dk/node/59837>

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.

Tillæg 2 og 7 til lokalplan 331 Holmen II kan ses på Plandata her:

https://dokument.plandata.dk/20_10773448_1647262319389.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.

1. Ansøgning om dispensation til indretning af ubebyggede arealer, der varetages af den overordnede grundejerforening

Der er etableret to affaldsskure til boligerne på Margrethholm. Skurterne ligger delvis på matr.nr 650bs. Der søges om dispensation til at etablere ét affaldsskur med en ny placering som erstatning for de eksisterende skure. Facaderne på det ansøgte affaldsskur vil være lig facaderne på de to eksisterende skure og have samme røde farve. Det ansøgte affaldsskur vil have en størrelse på 26,2 m², hvilket er mindre end de to eksisterende affaldsskure. Der søges også om ny placering af træer og cykelparkering samt etablering af et nyt bed og et nyt befæstet areal.

Den ansøgte indretning af de ubebyggede arealer, og herunder ny placering af affaldsskur, træer, cykelparkering samt bede og befæstet areal, fremgår af det øverste link på side 2.

Ansøger har redegjort for, at det er nødvendigt at ændre de eksisterende forhold på grænsen mellem matr.nr. 650bs og de eksisterende

boligbyggerier mod vest. Primært for at kunne etablere den kommende legeplads til den ønskede daginstitution på matr.nr. 650bs.

Hvad står der i lokalplanen?

Den ønskede, nye indretning af ubebyggede arealer på Margretheholm, herunder ny placering af skur, træer, cykelparkering, bede og befæstet areal forudsætter følgende dispensationer fra Tillæg 2 til lokalplan Holmen II:

§ 8, stk. 1: "[...] Friarealet skal anlægges med opholdsarealer, herunder legepladser, for beboere og brugere efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse. [...]"

§ 8, stk. 4: "Som overordnet retningslinie for træbeplantning på friarealer gælder de på tegning nr. 2 viste principper. Tegningen viser desuden principperne for træbeplantning på vejarealerne. [...]"

Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering af projektet

Teknik- og Miljøforvaltningen kan anbefale den ønskede indretning af de ubebyggede arealer, herunder den nye placering af affaldsskuret, træer, cykelparkering, bede og befæstet areal. Særligt fordi det vurderes, at de ønskede ændringer af de ubebyggede arealer underordner sig principperne for den øvrige indretning af ubebyggede arealer på Margretheholm. Det er indgået i vurderingen, at det ansøgte skur har den nødvendige størrelse og placering ift. boligerne, der skal benytte skuret, samt en hensigtsmæssig placering ift. afhentning af renovation. Det er også indgået i forvaltningens vurdering, at det eksisterende antal træer og cykelparkeringspladser opretholdes med de ansøgte ændringer.

2. Ansøgning om dispensation til indretning af Margretheholmsvej

Ansøger redegør for, at det eksisterende fortov på Margretheholmsvej overskrider skellinjen mod matr.nr. 650bs med 30 cm, og at selve vejen er etableret med en større bredde, end der er krævet i Tillæg 2 til lokalplan Holmen II. Der søges om dispensation til at ændre profilen på den eksisterende Margretheholmsvej øst for matr.nr. 650bs, således at byggeriet af daginstitutionen og fælleshuset kan ske mod Margretheholmsvej i overensstemmelse med intentionerne i Tillæg 7 til lokalplan Holmen II. Konkret er det ønsket, at det vestlige fortov på Margretheholmsvej bliver reduceret med 50 cm, så vejen dette sted får en fortovsbredde mod vest på 1,8 m og en kørebanebredde på ca. 9 m. Ansøger ønsker desuden at opretholde et samlet vejudlæg på 18 m, hvor bredden på det østlige fortov forbliver uændrede.

Den ansøgte indretning af Margretheholmsvej øst for matr.nr. 650bs (vejprofil) fremgår af det øverste link på side 2. Linket viser til sammenligning også den eksisterende indretning af Margretheholmsvej.

Hvad står der i lokalplanen?

Den ønskede, nye indretning af Margretheholmsvej øst for matr.nr. 650bs forudsætter følgende dispensationer fra Tillæg 2 til lokalplan Holmen II:

§ 5, stk. 2: *"Adgangsvejen fastlægges overvejende i en bredde af 18 m med et tværsnit i princippet som vist på tegning 4 med kørebane og fortov i begge sider. Vejen udvides med pladسدannelser og grønne byrum som vist på tegning nr. 2."*

Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering af projektet

Teknik- og Miljøforvaltningen kan anbefale den ansøgte indretning af Margretheholmsvej øst for matr.nr. 650bs, der er vist på linket på side 2, da det er vurderet, at det ansøgte stemmer overens med principper for vejens indretning. Særligt fordi det er ansøgt, at Margretheholmsvej fortsat indrettes med fortove i begge sider, og at vejen opretholder en bredde på 18 m.

Teknik- og Miljøforvaltningen har forholdt sig til mængden af gående på Margretheholm. Fodgængertrafikken er ikke særlig intensiv, og fortove benyttes primært af beboerne i området. En fortovsbredde på 1,8 m vil kunne afvikle fodgængertrafikken og håndtere eksempelvis når to barnevogne passerer hinanden. Ligeledes vurderer forvaltningen, at Margretheholmsvejs fremtidige kørebanebredde på ca. 9 m øst for matr.nr. 650bs ikke vil have væsentlige konsekvenser ift. trafiksikkerheden, heller ikke ved krydset imellem Forlandet og Margretheholmsvej.

3. Ansøgning om dispensation til placering og udformning af byggeri på matr.nr. 650bs

Af lokalplan Holmen II fremgår det, at en del af facaden på byggeriet for daginstitutionen og fælleshuset skal opføres i skel mod Margretheholmsvej. Der søges om dispensation til, at placeringen af byggeriet for daginstitutionen og fælleshuset afviger med 0,4 cm ift. hvad der er fastlagt i Tillæg 7 til lokalplan Holmen II. Ansøger redegør for, at den ønskede afvigelse ønskes for at tilpasse til de faktiske forhold. Afvigelsen vil ikke ændre på lokalplanens intentioner ift. bebyggelsens placering.

Den ansøgte placering af byggeriet fremgår af det øverste link på side 2.

Der ansøges desuden om dispensation til, at værn omkring tagterrasser (legepladse på tag til institutionen) mod syd etableres uden klart glas, selvom det fremgår af Tillæg 7 til lokalplan Holmen II. Ansøger redegør for, at nye beregninger viser, at de vejledende støjgrænser for

tagterrasserne kan overholdes, uden at værnene etableres med støjafskærmning i form af glas mod Forlandet.

Hvad står der i lokalplanen?

Den ønskede placering og udformning af det nye byggeri på matr.nr. 650bs forudsætter følgende dispensationer fra Tillæg 7 til lokalplan Holmen II:

§ 6, stk. 2b: *"Bebyggelse skal opføres med facade/gavl mod den fuldt optrukne linje, der afgrænser byggefeltet, som vist på tegning 5."*

§ 7, stk. 5b: *"I delområde IIE skal værn med balustre eller lameller omkring tagterrasser suppleres med klart glas mod syd af hensyn til støj."*

§ 7, stk. 5d: *"Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til et andet omfang og udseende på værn."*

Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering af projektet

Teknik- og Miljøforvaltningen kan anbefale den ansøgte justering af byggeriets placering, da det vurderes, at den ansøgte justering er så begrænset, at den ikke ændrer på lokalplanens intention om byggeriets østlige placering mod Margretheholmsvej.

Desuden kan Teknik- og Miljøforvaltningen anbefale, at værnene omkring byggeriets tagterrasser bliver etableret med balustre eller lameller men uden støjafskærmning i form af glas mod Forlandet. Særligt fordi nye støjberegninger dokumenterer, at der ikke er behov for støjafskærmning omkring tagterrasserne mod Forlandet.

4. Ansøgning om dispensation til terrænregulering nærmere skel end 1 m på matr.nr. 650bs

Der ansøges om terrænregulering nærmere skel end 1 m på matr.nr. 650bs mod boligerne mod vest og Margretheholmsvej mod nord (matr.nr. 650a). Ansøger redegør for, at den ansøgte terrænregulering skal sikre en glidende overgang imellem det fremtidige terræn på matr.nr. 650 bs. og omgivelserne, særligt.

Den ansøgte terrænregulering på matr.nr. 650bs fremgår af det øverste link på side 2.

Hvad står der i lokalplanen?

Den ønskede terrænregulering på matr.nr. 650bs forudsætter følgende dispensationer fra tillæg 7 til lokalplan Holmen II:

§ 8, stk. 4: "Der må ikke terrænreguleres mere end +/- 1 m i forhold til det eksisterende terræn. Mod naboejendomme må der ikke terrænreguleres nærmere skel end 1 m.

Teknik- og Miljøudvalget kan dog dispensere til, at der terrænreguleres nærmere skel mod naboejendomme."

Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering af projektet

Teknik- og Miljøforvaltningen kan anbefale den ansøgte terrænregulering nærmere skel end 1 m på matr.nr. 650bs. Særligt fordi den ansøgte terrænregulering sikrer, at terrænet på matr.nr. 650bs bliver tilpasset omgivelserne og kommer i niveau med både Margretheholmsvej mod nord og terrænet omkring boligerne mod vest.

Det videre forløb

Når fristen er udløbet den 7. juni 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 7. juni 2023.

I høringsperioden kan du sende dine bemærkninger til:

<https://blivhoert.kk.dk/node/59837>

Du kan også sende dine bemærkninger til:

parc@kk.dk eller

Teknik- og Miljøforvaltningen
Klima og Byudvikling
Område for byplanlægning
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. 20 57 78 68 eller på email Jx7r@kk.dk.

Venlig hilsen

Emre Üsüdür
Byplanlægger/Arkitekt