

Susanne Janum

Emne: Svar - Politikerspørgsmål fra Jakob Næsager vedr. Briefing om de faktuelle forhold i en byggesag - eDoc sag 2019-0035974

Vedhæftede filer: Svar på politikerspørgsmål Notat om opførelse af rækkehuse på Læstedet 1.pdf

Fra: TMFKP BA Rådhuspost

Sendt: 18. februar 2019 15:42

Til: Jakob Næsager

Emne: Svar - Politikerspørgsmål fra Jakob Næsager vedr. Briefing om de faktuelle forhold i en byggesag - eDoc sag 2019-0035974

Kære Jakob Næsager

Tak for henvendelsen til direktør Michel Schilling den 4. februar 2019 om en byggesag på Læstedet 1 i Valby.

Jeg sender hermed et notat om sagen, der vedrører mit ansvarsområde i forvaltningen.

Hans Christian Karsten

Vicedirektør

Byens Anvendelse

KØBENHAVNS KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen



18. februar 2019

Sagsnr.
2019-0035974

Dokumentnr.
2019-0035974-2

Notat om byggesag vedrørende opførelse af fem rækkehuse på Læsteden 1, Valby

Den 4. februar 2019 har Teknik- og Miljøudvalgsmedlem Jakob Næsager rettet henvendelse til Teknik- og Miljøforvaltningen vedrørende en verserende byggesag.

Byggesagen (sagsnr. 705012) omhandler opførelse af fem sammenbyggede enfamiliehuse med lodret lejlighedsskel (rækkehuse) på Læsteden 1.

Planforhold og byggelovsforhold

Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan eller byplan, som der skal dispenseres fra.

Ejendommen er i kommuneplan 2015 beliggende i rammeområde B2, som er fastlagt til boligområde med åben, lav bebyggelse, hvor den maksimale bygningshøjde er 14 m, maksimal bebyggelsesprocent er 60, friarealprocenten er 100 og parkeringsdækningen er 1 plads pr. 200 m².

Ved huludfyldning i karreer og gadeforløb giver kommuneplanen imidlertid mulighed for, at bebyggelsesprocenten kan overskrides og at friarealprocenten fraviges: *For bebyggelse, der opføres som huludfyldning i eller afrunding af randbebyggelse, herunder i stedet for utidssvarende byggeri, i eksisterende karreer eller i gadeforløb med randbebyggelse, kan den maksimale bebyggelsesprocent overskrides og friarealprocenten fraviges, såfremt kvarterets helhedspræg, inkl. de ubebyggede arealer, vurderes at blive tilfredsstillende.*

Ejendommen ligger desuden i et område, der er pålagt byggeservitut ved deklaration, lyst den 2. april 1917. Servituten regulerer blandt andet antal beboelseslag og facade- og tagudformning.

Forvaltningen vurderer, at det ansøgte er i overensstemmelse med servitutens bestemmelser om højdeforhold og placering på kortbilaget.

Det ansøgte ligger ikke inden for byggeretten, og forvaltningen skal nu foretage en helhedsvurdering i forhold til det samlede byggeri og for en udstykket bebyggelse.

Sagsforløb

Center for Bygninger modtog den 7. juli 2017 en anmodning om forhåndsdialog vedrørende opførelse af fem rækkehuse på Læsteden 1.

Center for Bygninger

Njalsgade 13
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

Der blev den 13. september 2017 afholdt forhåndsdialogmøde om projektet.

Den 13. oktober 2017 modtog forvaltningen revideret projektmateriale.

Den 27. marts 2018 modtog forvaltningen en byggeansøgning om opførelse af fem rækkehuse på Læstedet 1, hvor eksisterende enfamiliehus ønskes nedrevet.

- Bygningen opføres som en huludfyldning i eksisterende gadeforløb og placeres i skel mod nabomatrikel 1950, Vigerslev, og placeres ca. 11 meter fra naboejendommen på matr.nr. 1056, Vigerslev, Læstedet 3.
- Rækkehusene opføres i 3 etager mod Vigerslevvej. Boligstørrelserne vil være mellem 136 m² og 146 m².
- Højden på bebyggelsen bliver ca. 10,2 meter, længden ca. 26 meter og husdybden 9,8 meter.
- Der opføres samlet 677 m² bebyggelse, hvilket medfører en bebyggelsesprocent på 93,7.
- Der anlægges private opholdsarealer ved de enkelte boliger samt et fælles opholdsareal. Det bebyggede areal er på 242 m², og friarealet opgøres til 350 m². Friarealprocenten er på 52.
- Der etableres fem parkeringspladser med indkørsel fra Læstedet som ved eksisterende forhold.

Den 17. september 2018 blev der fremsendt en mindre revidering af det ansøgte samt en situationsplan med koter og en udstykningsplan.

I det reviderede projekt ændres det samlede etageareal til 693 m² svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 96. Det samlede bebyggede areal bliver 255 m², og friarealet opgøres til 349 m². Friarealprocenten er på 50. Der etableres fortsat fem parkeringspladser.

Projektet afviger således fra kommuneplanens rammer for så vidt angår bebyggelsesprocent og friarealprocent.

Den 7. januar 2019 modtog forvaltningen en indsigelse til projektet fra naboerne på Læstedet 3.

Den 10. januar 2019 blev naboerne på Læstedet og Vestervang partshørt.

I høringsperioden modtog forvaltningen en enkelt indsigelse. Indsigelsen var fra beboerne på ejendommen Læstedet og blev fremsendt den 1. februar 2019.

Forvaltningen har i høringsbrevet oplyst, at den samlede bebyggelse efter forvaltningens vurdering vil få et omfang og indvirkning på

omgivelserne, som er sædvanligt for byggeri langs Vigerslevvej. Det er endvidere vurderet, at bebyggelsen ikke medfører væsentlige indbliksgener eller forringede lysforhold for nabogrundene.

Sagsbehandlingen er fortsat igangværende. Når der træffes afgørelse om, der kan gives tilladelse til det ansøgte, vil indsiger samtidig modtage svar på sine spørgsmål samt vejledning om klagemulighederne.

Hans Christian Karsten
Vicedirektør

Susanne Janum

Emne: Briefing om de faktuelle forhold i en byggesag

Fra: Jakob Næsager (Borgerrepræsentationen)

Sendt: mandag, februar 4, 2019 4:10 PM

Til: Michel Schilling

Emne: Briefing om de faktuelle forhold i en byggesag

Kære Michel

Er det muligt at få et kort notat om de faktuelle forhold i en efter sigende verserende ansøgning om byggetilladelse til at opføre rækkehuse på Læstedet 1 i Valby? Er der på tale at give en dispensation? Tak.

Med venlig hilsen

Jakob Næsager

Gruppeformand og politisk leder, C

Borgerrepræsentant

Borgerrepræsentationen