



## **Naboorientering - opførelse af ungdomsboliger på Retortvej 43-45**

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 at opføre 76 ungdomsboliger Retortvej 43-45.

Ansøgningen forudsætter dispensation fra lokalplan nr. 462 'Grønttorvsområdet' fra 2012, og du har mulighed for at indsende dine bemærkninger til den ansøgte dispensation.

Du kan se illustrationer af projektet i linket på side 3. Hvis du er fritaget for Digital Post, kan du få illustrationer tilsendt ved at kontakte os på mail [byensudvikling@tmf.kk.dk](mailto:byensudvikling@tmf.kk.dk) eller telefon 3366 1296 eller 3366 1368.

På de følgende sider kan du læse uddybende om høringen:

1. Projektet og lokalplanen
2. Reglerne i planloven
3. Kommunens holdning til dispensationen
4. Det videre forløb

### **Frist for dit svar**

Du skal sende dine bemærkninger til [byensudvikling@tmf.kk.dk](mailto:byensudvikling@tmf.kk.dk) senest den 28. februar 2020.

Du kan også sende din bemærkning til:  
Teknik- og Miljøforvaltningen  
Byens Udvikling  
Center for Byplanlægning

**7. februar 2020**

Sagsnummer  
2020-0019692

Dokumentnummer  
2020-0019692-1

Byens Udvikling  
Byplan Vest  
Njalsgade 13  
2300 København S

EAN-nummer  
5798009809452

[www.kk.dk](http://www.kk.dk)

Postboks 348  
1505 København V

Hvis ansøgningen om dispensation skal forelægges Teknik- og Miljøudvalget, vil dit hørings svar blive offentliggjort sammen med sagens øvrige materiale. Du bedes derfor gøre opmærksom på, hvis du har navnebeskyttelse eller beskyttet adresse.

### **Kontakt**

Hvis du har spørgsmål, er du velkommen til at kontakte mig på tlf. 4049 1278.

Venlig hilsen  
Hanne Holmberg Stolz  
Projektleder

## 1. Projektet og lokalplanen

### Hvad drejer projektet sig om?

Retortvej ApS ønsker at opføre 76 ungdomsboliger i 3 bygninger. Den ene bygning opføres i 4 etager mod Retortvej og i 3 etager mod Mutzuvej. De to øvrige bygninger mod Mutzuvej opføres som i 2 etager som længehuse, der er forbundne med fælles adgangs-trappe. Det samlede etageareal er ca. 3.590 m<sup>2</sup>. Parkeringen placeres langs Mutzuvej, som øvrig bebyggelse. Friarealerne er primært placeret mellem bygningerne og 10 % af friarealet er placeret på en fælles tagterrasse mod Mutzuvej. Byggeriet opføres med en muret stueetage og øvrige etager opføres i et lyst materiale med vandret profilering.

I høringsperioden kan illustrationer af projektet ses her:  
<https://www.kk.dk/files/naboorientering-retortvej.pdf>

### Hvad søges der dispensation til?

Der søges om dispensation til:

- at opføre 15,5 % ungdomsboliger på adressen Retortvej 43-45 i underområde IA, for at bidrage til kommunens ønske om at opføre flere ungdomsboliger
- at udelade et mindre knæk i bygningen længst mod øst
- at udelade altaner til hver ungdomsbolig, der etableres en stor fælles tagterrasse
- at nedsætte friarealet til at udgøre 30% af bruttoetagearealet, jf. Kommuneplan 2019, fordi der ikke er fastsat en friarealprocent for ungdomsboliger i gældende lokalplan
- at reducere parkeringsnormen til 1 parkeringsplads pr. 600 m<sup>2</sup>, jf. Kommuneplan 2019, fordi der ikke er fastsat en parkeringsnorm for ungdomsboliger i gældende lokalplan
- at reducere afstanden til modstående bebyggelse på Mutzuvej med 1,2 m, fordi modstående bygning er bygget til skel

### Hvad står der i lokalplanen?

Byggeriet er omfattet af lokalplan 462 'Grøntorvsområdet' fra 2012 og forudsætter følgende dispensationer fra lokalplanen:

- § 3, stk. 1b): "Indtil 10 pct. af boligetagearealet må indrettes til kollegieboliger og andre boliger under 65 m<sup>2</sup>. Bestemmelsen gælder for hvert underområde under ét."
- § 5, stk. 1a): "For områderne I, II og III gælder, at ny bebyggelse skal opføres inden for de byggefelter, der er vist på tegning nr. 4. Byggefelterne kan bebygges med karreer, længehuse og punkthuse i 2 til 6 etager."
- § 6, stk. 8b): "Alle boliger skal have en privat terrasse, evt. på taget, eller altan."

- § 7, stk. 1a): "Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal i område I A, I B, I C og I D være af størrelsesordenen 50 pct. af boligetagearealet"
- § 7, stk. 7): "Parkeringsdækningen for biler skal i område I A, I B, I C og I D være mindst 1 parkeringsplads pr. 200 m<sup>2</sup> etageareal og højst 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup>."
- Tegning 3: Vej- og stiforhold: Vejbredden på Mutzuvej er angivet til 20 m.

Lokalplanen kan ses her:

[https://dokument.plandata.dk/20\\_3524130\\_1552378914712.pdf](https://dokument.plandata.dk/20_3524130_1552378914712.pdf)

## 2. Reglerne i planloven

### Hvornår kan der dispenseres fra en lokalplan?

Det fremgår af planlovens § 19, stk. 1, at kommunen kan meddele dispensation fra en lokalplans bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, eller tidsbegrænses til maksimalt 3 år, dog 10 år for studieboliger.

Lokalplaner er et udtryk for den tid, hvor de blev vedtaget og bekendtgjort. Det kan være svært at få nutidens byggeønsker realiseret, hvis ældre lokalplaner skal overholdes til punkt og prikke.

Planloven giver derfor mulighed for, at kommunen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Planens principper er formålsbestemmelser og anvendelsesbestemmelser, som er fastsat ud fra formålet med planen, men også den fastlagte struktur, fx fordelingen mellem friarealer og bebyggede arealer.

Hvis en ansøgning er i strid med principperne i planen, kan der kun dispenseres midlertidigt i op til 3 år, dog 10 år for studieboliger.

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.

### Hvilke hensyn kan lovligt inddrages efter planloven?

Kommunen skal ved sin behandling af dispensationsansøgninger varetage saglige og planmæssigt relevante hensyn, og eventuelle planmæssige bemærkninger vil indgå i vurderingen af sagen.

## 3. Kommunens holdning til projektet

Teknik- og Miljøforvaltningen går ind for projektet, fordi det understøtter Københavns Kommunes mål om at skabe rammer for 12.000 nye ungdomsboliger frem mod 2031, jf. Kommuneplan 2019.

Derudover fremhæver kommuneplanen at kollegie- og ungdomsboliger bl.a. bør placeres i byudviklingsområder, som supplement til familieboliger. 'Grønttorvsområdet' er et byudviklingsområde.

Derudover er forvaltningen positiv overfor, at det knæk der er i det østlige byggefelt rettes ud for at give mere lys i boliger og gårdrum, og for at undgå at byggefeltet knækker ved matrikelskel. Desuden ser forvaltningen positivt på at undlade at etablere altaner til ungdomsboligerne, fordi ungdomsboligerne mod Retortvej forsynes med fransk altan og en fælles tagterrasse som understøtter fællesskabet. På Grønttorvet er der ligeledes opført ungdomsboliger med fælles tagterrasser i stedet for individuelle altaner eller terrasser.

Det har indgået i forvaltningens vurdering at den gældende lokalplan fra 2012 for Retortvej 43-45 tager ikke højde for opførelse af ungdomsboliger ift. differencerede krav til friarealer og antallet af bilparkeringspladser, jf. Kommuneplan 2019. Desuden er forvaltningen positiv overfor at afkorte afstanden til genboen på Mutzuvej, fordi der etableres kantzone, fortov og parkering i projektet, mens genboen har bygget til matrikelskel.

#### **4. Det videre forløb**

Når fristen er udløbet, behandler vi sagen og træffer afgørelse ud fra sagens samlede oplysninger, herunder dine eventuelle bemærkninger til sagen.

Hvis du er kommet med bemærkninger til sagen, vil vi orientere dig om afgørelsen, og du vil samtidig få vejledning om din mulighed for at klage over afgørelsen, hvis kommunen ikke har imødekommet dine bemærkninger.

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, herunder om kommunen har overholdt de forvaltningsretlige regler.

#### **Behandling af oplysninger**

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