



Naboorientering – Dispensationsansøgninger for boligbebyggelser i Ved Amagerbanen Nord

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 boligandelen, boligstørrelser, overkørsel til parkeringskælder, byggefeltsafgrænsning, etageantal, placering af altaner, gulvkoter i boliger, begrønningsgrad i kantzoner, vinduespartier i stueetagen, hævede terrasser i kantzoner og terrænregulering.

Ansøgningen forudsætter dispensation fra lokalplan 617 Ved Amagerbanen Nord, og du har mulighed for at indsende dine bemærkninger til den ansøgte dispensation.

I det følgende kan du læse om projektet, og hvad der søges dispensation til.

Du skal ikke gøre noget, hvis du ikke har bemærkninger til det, der søges dispensation til.

Hvis du har bemærkninger, skal du sende dem til os. Det kan du læse mere om i afsnittet om frist for svar.

Hvad søges der dispensation til?

Der søges om dispensation til 14 forhold i lokalplan 617 Ved Amagerbanen Nord. Ansøgningerne omfatter matriklerne 4172 (længebygning), 4145/4146 (punkthus), 4178 (kommende bebyggelse) og 4499 (karrébebyggelse), Sundbyøster, København.

14. juni 2024

Sagsnr.
2024-0200403

Dokumentnr.
2024-0200403-8

Sagsbehandler
Lea Tang Jensen

Klima og Byudvikling
Område for Byplanlægning

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

Link til oversigtskort med matrikler og bygninger:

<https://blivhoert.kk.dk/node/64433>

Længebygninger

1. Der søges om dispensation til at beregne bebyggelsesprocent, boligandel, herunder kollegie- og ungdomsboligandel, og boligstørrelser, samlet for de matrikler dispensationsansøgningen omfatter. Dette for at kunne udnytte byggemulighederne fuldt ud.
2. Der ansøges om dispensation til at byggefeltet til den ene længebygning mod vest rykkes 2,5 m mod øst, af hensyn til brandredningsforhold. Det er vurderet, at det ikke påvirker kvaliteten i gårdrummet eller den indbyrdes struktur mellem de tre byggefelter.
3. Der ansøges om, at to boliger mod det centrale byrum i Yderlandsvej, må afvige kravet om hævet stueetage. Argumentet er, at fælleslokalerne, som ligger på samme facadestrækning, er i niveau med det omgivende terræn, og at det derfor vil give en sammenhængende facade og bygningskrop.
4. Der ansøges om dispensation til at afvige kravet om terrænkoter i gårdrummene mellem længebygningerne, idet der terrænreguleres til kote 3.0, modsat de 2.0-2.5 i lokalplanen. Det er for at løse brandredning langs facader.
5. Der søges om dispensation til, at terrasser i kantzone e hæves til stuekote, så der er tilgængelighed til terrasserne, jf. kravet i Bygningsreglementet.

Punkthus

1. Der søges om dispensation til at beregne bebyggelsesprocent, boligandel, herunder kollegie- og ungdomsboligandel, og boligstørrelser, samlet for de matrikler dispensationsansøgningen omfatter. Dette for at kunne udnytte byggemulighederne fuldt ud.
2. Der er ansøgt om dispensation til at ændre udstrækningen af den øverste etage, så en større del af bygningen opføres i 5 etager, i stedet for 4 etager. Argumentet er, at det skaber bedre balance i bygningen og understreger forskydningen.
3. Der søges om dispensation til at vinduespartier i stueetagen skal udgøre 21 %, modsat de 50 % i lokalplanen, i gavlen mod øst. Argumentet er, at det er to små boliger som ligger ud til et befærdet areal, og man ved et mindre vinduesareal vil opnå større privathed i boligerne.

Karrébebyggelse

1. Der søges om dispensation til at beregne bebyggelsesprocent, boligandel, herunder kollegie- og ungdomsboligandel, og boligstørrelser, samlet for de matrikler dispensationsansøgningen omfatter. Dette for at kunne udnytte byggemulighederne fuldt ud.

2. Der søges om dispensation til at ændre placeringen af nedkørslen til parkeringskælderen, så trafikafviklingen vil lettes.
3. Der ansøges om dispensation til, at den øverste etages udstrækning mod Yderlandsvej ændres, så en del af byggefeltet i 4 etager udvides til 5 etager. Argumentet er, at det skaber bedre balance og sammenhæng i bygningen.
4. Der søges om dispensation til kravet om, at altaner skal placeres med afstand til indvendige hjørner på min. 5 m. Argumentet for at afvige kravet er, at der ikke er indblik i boligerne fra altanerne.
5. Der ansøges om dispensation til begrønningsgraden i kantzone b mod Amager Strandvej, fra lokalplanens krav om 30 % til 23 %. Udfordringen er, at der skal være niveaufri adgange til erhvervslokalerne og etableres gangareal.
6. Der søges om dispensation til, at terrasser i kantzone e hæves til stuekote, så der er tilgængelighed til terrasserne, jf. kravet i Bygningsreglementet.

I høringsperioden kan illustrationer af projektet ses her:

<https://blivhoert.kk.dk/node/64433>

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

Hvad står der i lokalplanen?

Byggerierne er omfattet af lokalplan 617 Ved Amagerbanen Nord og forudsætter følgende dispensation fra lokalplanen:

Længebygninger

§ 6, stk. 1: *"Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 150 for den enkelte matrikel. Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at bebyggelsesprocenten kan beregnes for flere matrikler under ét, under forudsætning af at bebyggelsesprocenten fortsat overholdes."* Det betyder, at det kræver dispensation at overføre byggeretter fra en matrikel til en anden. Det er en forudsætning at bebyggelsesprocenten ikke overstiger de 150 for de involverede ejendomme under ét, ligesom at lokalplanens øvrige bestemmelser er overholdt, herunder friareal, byggefelter, husdybder og parkering.

§ 3, stk. 2: *"Boligandelen skal udgøre mellem 70 % og 80 % af bruttoetagearealet. Fordelingen skal beregnes for hver matrikel for sig. [...] Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at boligandelen og kollegie- og ungdomsboligandelen kan beregnes for flere matrikler under ét, under forudsætning af at boligandelen eller kollegie- og ungdomsboligandelen fortsat overholdes."* Det betyder, at det kræver

dispensation at beregne boligandel og kollegie- og ungdomsboligandelen for flere matrikler.

§ 3, stk. 4: "Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

- a) Boliger skal i gennemsnit have et areal på mindst 95 m² ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger. 50 % af etagearealet kan fritages fra beregningen af gennemsnittet. Ingen boliger, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 40 m².
- b) Bestemmelserne gælder for hver matrikel og beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. [...] Det betyder, at det kræver dispensation at beregne boligstørrelser for flere matrikler under ét.

§ 6, stk. 2, litra a: "Bebyggelse skal placeres inden for byggefelterne, som vist på tegning 5a." Det betyder, at det kræver dispensation at rykke byggefeltet 2,5 m mod øst.

§ 7, stk. 2, litra f: "[...] Ved alle øvrige veje, stier og byrum skal gulvkoten ved boliger med undtagelse af fællesrum til boliger være mellem 0,4 og 0,6 m, målt fra det omgivende terræn." Det betyder, at det kræver dispensation at etablere boliger i niveau med det omgivende terræn.

§ 8, stk. 3: "Terrænet skal reguleres til omtrent kote 2.0-2.5, omtrent kote 2.5-3.0 eller omtrent kote min. 3.0 i områderne vist på tegning 7d." Det betyder, at det kræver dispensation at hæve terrænet mere end det viste på tegning 7d.

§ 8, stk. 8, kantzone e: "Ved både boliger og erhverv skal der være en terrasse, der skal være i samme niveau, som det omgivende terræn." Det betyder, at det kræver dispensation at etablere terrasser i boligerne stue-niveau, for at overholde tilgængelighedskrav i Bygningsreglementet.

Punkthus

§ 6, stk. 1: "Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 150 for den enkelte matrikel. Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at bebyggelsesprocenten kan beregnes for flere matrikler under ét, under forudsætning af at bebyggelsesprocenten fortsat overholdes." Det betyder, at det kræver dispensation at overføre byggeretter fra en matrikel til en anden. Det er en forudsætning at bebyggelsesprocenten ikke overstiger de 150 for de involverede ejendomme under ét, ligesom at lokalplanens øvrige bestemmelser er overholdt, herunder friareal, byggefelter, husdybder og parkering.

§ 3, stk. 2: "Boligandelen skal udgøre mellem 70 % og 80 % af bruttoetagearealet. Fordelingen skal beregnes for hver matrikel for sig. [...] Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at boligandelen og kollegie- og ungdomsboligandelen kan beregnes for flere matrikler under

ét, under forudsætning af at boligandelen eller kollegie- og ungdomsboligandelen fortsat overholdes." Det betyder, at det kræver dispensation at beregne boligandel og kollegie- og ungdomsboligandelen samlet for flere matrikler.

§ 3, stk. 4: "Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

- a) Boliger skal i gennemsnit have et areal på mindst 95 m² ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger. 50 % af etagearealet kan fritages fra beregningen af gennemsnittet. Ingen boliger, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 40 m².
- b) Bestemmelserne gælder for hver matrikel og beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. [...]. Det betyder, at det kræver dispensation at beregne boligstørrelser for flere matrikler under ét.

§ 6, stk. 3, litra a: "Bygninger må højst opføres med de på tegning 5a viste etageantal." Det betyder, at det kræver dispensation at afvige de på tegning 5a viste etageantal.

§ 7, stk. 2, litra l, facade c: "For facader markeret som facade c og d på tegning 6a skal stueetagernes facader udføres med tilbagetrukne vinduespartier. Vinduespartier skal udgøre min. 50 % af facaden." Det betyder, at det kræver dispensation, hvis gavlen mod øst har et vinduesparti på 21 %.

Karrébebyggelse

§ 6, stk. 1: "Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 150 for den enkelte matrikel. Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at bebyggelsesprocenten kan beregnes for flere matrikler under ét, under forudsætning af at bebyggelsesprocenten fortsat overholdes." Det betyder, at det kræver dispensation at overføre byggeretter fra en matrikel til en anden. Det er en forudsætning at bebyggelsesprocenten ikke overstiger de 150 for de involverede ejendomme under ét, ligesom at lokalplanens øvrige bestemmelser er overholdt, herunder friareal, byggefelt, husdybder og parkering.

§ 3, stk. 2: "Boligandelen skal udgøre mellem 70 % og 80 % af bruttoetagearealet. Fordelingen skal beregnes for hver matrikel for sig. [...] Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at boligandelen og kollegie- og ungdomsboligandelen kan beregnes for flere matrikler under ét, under forudsætning af at boligandelen eller kollegie- og ungdomsboligandelen fortsat overholdes." Det betyder, at det kræver dispensation at beregne boligandel og kollegie- og ungdomsboligandelen samlet for flere matrikler.

§ 3, stk. 4: "Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

- a) *Boliger skal i gennemsnit have et areal på mindst 95 m² ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger. 50 % af etagearealet kan fritages fra beregningen af gennemsnittet. Ingen boliger, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 40 m².*
- b) *Bestemmelserne gælder for hver matrikel og beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. [...].” Det betyder, at det kræver dispensation at beregne boligstørrelser for flere matrikler under ét.*

§ 4, stk. 5: *”Overkørsler skal placeres, som vist på tegning 3a.”* Det betyder, at det kræver dispensation at placere overkørslen/ nedkørslen til parkeringskælderens længere mod vest end den fastlagte i lokalplanen.

§ 6, stk. 3, litra a: *”Bygninger må højst opføres med de på tegning 5a viste etageantal.”* Det betyder, at det kræver dispensation at afvige de på tegning 5a viste etageantal.

§ 7, stk. 5, litra i: *”Udkragede altaner og karnapper skal placeres minimum 5 m fra indvendige hjørner af en bygning.”* Det betyder, at det kræver dispensation at etablere altaner hhv. 2,4 m og 3,9 m fra indvendige hjørner af bygningen.

§ 8, stk. 8, kantzone b: *”Mindst 30 % af kantzonen skal være bede med beplantning.”* Det betyder, at det kræver dispensation, at 23 % af kantzone b er bede med beplantning.

§ 8, stk. 8, kantzone e: *”Ved både boliger og erhverv skal der være en terrasse, der skal være i samme niveau, som det omgivende terræn.”* Det betyder, at det kræver dispensation at etablere terrasser i boligerne stue-niveau, for at overholde tilgængelighedskrav i Bygningsreglementet.

Lokalplanen kan ses her:

https://dokument.plandata.dk/20_10900472_1655384830612.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

Længebygninger

Pkt. 1 - Teknik- og Miljøforvaltningen kan anbefale ansøgningen, da det er nødvendigt for at kunne udnytte byggemulighederne fuldt ud samt for at muliggøre små boliger i længebygningerne.

Pkt. 2 - Teknik- og Miljøforvaltningen kan anbefale dispensation til at rykke byggefeltet til den ene længebygning 2,5 m, af hensyn til brandredningsforhold. Forvaltningen vurderer, at det ikke vil forringe kvaliteten af gårdrummet.

Pkt. 3 - Teknik- og Miljøforvaltningen kan ikke anbefale dispensation til at afvige kravet om hævet stueetager ved boliger mod byrummet på Yderlandsvej. Argumentet er, at den hævede gulvkote sikrer privathed i boligerne, særligt set i lyset af, at de er placeret mod et byrum, samt at boligerne er ensidigt belyste.

Pkt. 4 - Teknik- og Miljøforvaltningen kan anbefale dispensation til ændrede terrænkoter i gårdrummene mellem bygningerne, så brandredning kan løses langs facaden.

Pkt. 5 - Teknik- og Miljøforvaltningen kan anbefale dispensation til at terrasser etableres i stuekote, så kravet om tilgængelighed i Bygningsreglementet overholdes.

Punkthus

Pkt. 1 - Teknik- og Miljøforvaltningen kan anbefale ansøgningen, da det er nødvendigt for at kunne udnytte byggemulighederne fuldt ud, samt for at muliggøre små boliger i længebygningen.

Pkt. 2 - Teknik- og Miljøforvaltningen kan ikke anbefale dispensation til at ændre udstrækningen af øverste etage og de på tegning 5a viste etageantal, da forskydningen fastlagt i lokalplanen er tilstrækkelig tydelig.

Pkt. 3 - Teknik- og Miljøforvaltningen kan anbefale dispensation til at vinduesparti ved gavlen mod øst er 21 %, så der sikres privathed i boligerne.

Karrébebyggelse

Pkt. 1 – Teknik- og Miljøforvaltningen kan anbefale ansøgningen, da det er nødvendigt for at kunne udnytte byggemulighederne fuldt ud samt for at muliggøre små boliger i længebygningen.

Pkt. 2 – Teknik- og Miljøforvaltningen kan anbefale dispensation til at flytte nedkørslen til parkeringskælderen mod vest. Dette fordi nedkørslen således bliver forskudt for den nedkørsel til parkeringskælder, der er placeret overfor og derfor er mere trafiksikkert, og da nedkørslen bliver placeret længere væk fra Amager Strandvej, hvilket er gavnligt ved eventuel kødannelse.

Pkt. 3 – Teknik- og Miljøforvaltningen kan ikke anbefale dispensation til at ændre udstrækningen af den øverste etage og de på tegning 5a viste etageantal, da bygningens balance og sammenhæng fastlagt i lokalplanen er tilstrækkelig, og da gavlmotivet er markeret.

Pkt. 4 – Teknik- og Miljøforvaltningen kan anbefale dispensation til at afvige kravet om, at altaner skal placeres med afstand til indvendige hjørner på min. 5 m, da det er vist, at der fortsat er privathed i boligerne.

Pkt. 5 – Teknik- og Miljøforvaltningen kan anbefale dispensation til, at der i kantzone b er bede med beplantning på 23 % af kantzonen, da det er nødvendigt med niveaufri adgang til erhvervslokalerne langs Amager Strandvej.

Pkt. 6 – Teknik- og Miljøforvaltningen kan anbefale dispensation til, at terrasser etableres i kote for stueniveau, så kravet om tilgængelighed i Bygningsreglementet overholdes.

Det videre forløb

Når fristen er udløbet den 5. juli 2024, behandler forvaltningen sagen og træffer afgørelse ud fra sagens samlede oplysninger, her indgår også 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 5. juli 2024.

I høringsperioden kan du sende dine bemærkninger til:

<https://blivhoert.kk.dk/node/64433>

Du kan også sende dine bemærkninger til:

klimaogbyudvikling@kk.dk eller

Teknik- og Miljøforvaltningen
Klima og Byudvikling
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. Hvis 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 mail M16E@kk.dk.

Med venlig hilsen

Lea Tang Jensen
Byplanlægger