



Naboorientering – Terrænforhold, gulvkoter og indgangspartier

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 at ændre terrænforhold, gulvkoter, krav til trappe fra kantzonen og tilbagetrukne indgangspartier på adressen Yderlandsvej 17, 2300 København S.

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

I høringsperioden kan du se hvilket område der søges om dispensationer fra her: <https://blivhoert.kk.dk/node/59165>

Hvad søges der dispensation til?

Der er søgt om dispensation fra 6 forhold i lokalplanen. Dispensationsansøgningerne behandles samlet i denne naboorientering.

1. Dispensationsansøgning, skel mod nord

Der søges om dispensation til at terrænregulere nærmere skel end 1 m, for at kunne etablere bygninger og terræn i de forskrevne højder, der fremgår af lokalplanens kort over terrænkoter.

2. Dispensationsansøgning, skel mod øst

Der søges om dispensation til at terrænregulere nærmere skel end 1 m, for at kunne etablere bygninger og terræn i de forskrevne højder, der fremgår af lokalplanens kort over terrænkoter.

22. november 2022

Sagsnummer
2022-0263644

Dokumentnummer
2022-0263644-2

Plan, Analyse, Ressourcer og
CO2-reduktion
Byplan Syd
Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

3. Dispensationsansøgning, skel mod syd

Der søges om dispensation til at terrænregulere nærmere skel end 1 m. Derudover søges der om dispensation til at udføre højere terrænkoter end de fastlagte for arealet, for at kunne skabe bedre overgang og sammenhæng til nabogrunden mod syd.

4. Dispensationsansøgning, skel mod vest

Der søges om dispensation til at terrænregulere nærmere skel end 1 m, for at kunne etablere bygninger og terræn i de forskrevne højder, der fremgår af lokalplanens kort over terrænkoter. Derudover søges der om dispensation til at udføre højere terrænkoter end de fastlagte for en mindre strækning, for at kunne etablere terrasser i samme kote langs hele bygningsfacaden.

5. Dispensationsansøgning, gulvkoter og trapper

Der søges om dispensation til at etablere gulvkoten i niveau med det omgivende terræn, for at sikre tilgængelighed til de private terrasser i kantzonen. I den forbindelse søges der også om dispensation fra bestemmelsen om, at der skal være en trappe fra kantzonen til stueetagen.

6. Dispensationsansøgning, tilbagetrukket indgangspartier

Der søges om dispensation til, at kravet om tilbagetrækning af indgangspartier langs Amager Strandvej, skal være mindre. Der argumenteres for, at bygningens tandede geometri samt etablering af altaner, vil skabe nicher og indgange, som vil medføre en oplevet dybde på de 1,3 m som er kravet i lokalplanen.

I høringsperioden kan illustrationer af projektet ses her:

<https://blivhoert.kk.dk/node/59165>

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.

Hvad står der i lokalplanen?

Byggerierne er omfattet af lokalplan 619 Ved Amagerbanen Nord og der ansøges om dispensation fra følgende lokalplanbestemmelser:

1. Dispensationsansøgning, skel mod nord

§ 8, stk. 5: "Der må ikke terrænreguleres nærmere skel end 1 m." Det betyder, at det kræver dispensation at terrænregulere nærmere skel end 1 m.

2. Dispensationsansøgning, skel mod øst

§ 8, stk. 5: "Der må ikke terrænreguleres nærmere skel end 1 m." Det betyder, at det kræver dispensation at terrænregulere nærmere skel end 1 m.

3. Dispensationsansøgning, skel mod syd

§ 8, stk. 5: "Terrænet skal reguleres til omtrent kote 2.0-2.5, omtrent 2.5-3.0 eller omtrent kote 3.0 i områderne vist på tegning 7d. Der må ikke terrænreguleres nærmere skel end 1 m." Det betyder, at det kræver dispensation at terrænregulere nærmere skel end 1 m, og at ændre terrænet til andre koter end de på tegning 7d anviste.

4. Dispensationsansøgning, skel mod vest

§ 8, stk. 5: "Terrænet skal reguleres til omtrent kote 2.0-2.5, omtrent 2.5-3.0 eller omtrent kote 3.0 i områderne vist på tegning 7d. Der må ikke terrænreguleres nærmere skel end 1 m." Det betyder, at det kræver dispensation at terrænregulere nærmere skel end 1 m, og at ændre terrænet til andre koter end de på tegning 7d anviste.

5. Dispensationsansøgning, gulvkoter og trapper

§ 7, stk. 2: "Ved alle øvrige veje, stier og byrum skal guldkoten 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 gulvkote i niveau med det omgivende terræn.

§ 8, stk. 8, kantzone e: "Ved boliger skal der være en trappe op til stueetagen." Det betyder, at det kræver dispensation ikke at etablere en trappe op til stueetagen.

6. Dispensationsansøgning, tilbagetrukket indgangspartier

§ 7, stk. 2, j): "For facader markeret som facade b på tegning 6a skal stueetageres facader indeholde en tilbagetrækning på min. 1,3 m ved indgangspartier." Det betyder, at det kræver dispensation at etablere indgangspartier med en tilbagetrækning på 0,8 m.

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

Teknik- og Miljøforvaltningen anbefaler dispensation til dele af projektet, og anbefaler afslag fra andre dele af projektet. Nedenfor er forvaltningens anbefalinger til de seks ansøgninger.

1. Dispensationsansøgning, skel mod nord

Forvaltningen anbefaler dispensation til, at der kan terrænreguleres nærmere skel end 1 m. Dette for at kunne opnå de i lokalplanen fastsatte terrænkoter, samt skabe sammenhæng og tilgængelighed til nabomatriklen. Forvaltningen vil anbefale at give en dispensation med et vilkår om, at en eventuel støttemur skal fjernes, når der er meddelt dispensation til nabomatriklen fra lokalplanens § 8, stk. 5.

2. Dispensationsansøgning, skel mod øst

Forvaltningen anbefaler dispensation til at der kan terrænreguleres nærmere skel end 1 m. Dette for at kunne opnå de i lokalplanen fastsatte terrænkoter, samt skabe sammenhæng og tilgængelighed til nabomatriklen. Forvaltningen ligger b.la. vægt på, at overgangen til nabomatriklen er bearbejdet i ansøgningen, hvor der er indgået aftale om et vejprojekt på Amager Strandvej.

3. Dispensationsansøgning, skel mod syd

Forvaltningen medgiver at der er behov for at terrænregulere nærmere skel end 1 m, for at skabe en blød overgang og bedre sammenhæng til nabomatriklen, så man b.la. undgår støttemure til et allerede udbygget område. Derfor vil forvaltningen anbefale en dispensation.

Forvaltningen medgiver at der, i tråd med ovenstående, er behov for at terrænregulere i op til kote 2.5-3.0 DVR i det sydlige skel, for at kunne skabe en bedre overgang til den hævede nabogrund som ligger omtrent i kote 3.20. Derfor vil forvaltningen anbefale en dispensation.

4. Dispensationsansøgning, skel mod vest

Forvaltningen anbefaler dispensation til at der kan terrænreguleres nærmere skel end 1 m. Dette for at kunne opnå de i lokalplanen fastsatte terrænkoter, samt skabe sammenhæng og tilgængelighed til nabomatrikel. Forvaltningen ligger b.la. vægt på, at skellet ligger i et gårdrum, og at der derfor ønskes en jævn overgang. Forvaltningen vil

anbefale at give en dispensation med et vilkår om, at en eventuel støttemur skal fjernes når der er meddelt dispensation til nabomatriklen fra lokalplanens § 8, stk. 5.

Forvaltningen vil anbefale en dispensation, da det er hensigtsmæssigt at forlænge den del af terrænet, der er fastlagt i kote 2.0-2.5, til kote 2.5-3.0, for at kunne etablere terrasser i samme niveau på hele facadestrækningen.

5. Dispensationsansøgning, gulvkoter og trapper

Forvaltningen er enige i, at kravet om tilgængelighed skal overholdes og vil derfor anbefale en dispensation. Gulvkoten kan på det konkrete sted etableres i niveau med det omgivende terræn af hensyn til tilgængelighed til de private terrasser.

6. Dispensationsansøgning, tilbagetrukket indgangspartier

Forvaltningen vil anbefale et afslag på ansøgning om tilbagetrukket stueetage mod Amager Strandvej.

Lokalplanen fastsætter en tilbagetrækning af facaden langs hele strækningen på Prags Boulevard og Amager Strandvej. Formålet med tilbagetrækningen på minimum 1,3 m er, at det skaber en dybdevirkning i facaden, sammen med kravet om, at den øverste etage skal tilbagetrækkes. Således undgås der en høj monoton facade, og er et sammenhængende princip for hele den ydre facade. Derudover skaber tilbagetrækningen nicher og ophold, og giver en fornemmelse af opgange/indgange.

Det videre forløb

Når fristen er udløbet den 13. december 2022, 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 13. december 2022.

I høringsperioden kan du sende dine bemærkninger til:

<https://blivhoert.kk.dk/node/59165>

Du kan også sende dine bemærkninger til:

parc@kk.dk eller

Teknik- og Miljøforvaltningen
Plan, Analyse, Ressourcer og CO2-reduktion
Plan og Almene Boliger
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. 23 47 43 75.

Med venlig hilsen

Lea Tang Jensen
Byplanlægger, projektleder