



Naboorientering - Ansøgning om dispensation til ny placering af almene boliger, overførsel af byggemuligheder samt etablering af en port på matr.nr. 30i Sundbyøster, København

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 ændret placering af almene boliger. Forvaltningen har også modtaget en ansøgning om overførsel af byggemuligheder til matr.nr. 30i Sundbyøster, København samt etablering af en port i et kommende nybyggeri på matr.nr. 30i, Lindgreens Allé 10-12.

Ansøgningen forudsætter dispensation fra lokalplan 593 Lindgreens Allé II, 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.

1. december 2023

Sagsnr.
2023-0334627

Dokumentnr.
2023-0334627-11

Klima og Byudvikling
Område for Byplanlægning

Njalsgade 13
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

Hvad søges der dispensation til?

Placering af almene boliger

Ifølge lokalplanen skal der etableres mindst 1.925 m² almene boliger i område D og mindst 1.650 m² almene boliger i område E, i alt mindst 3.575 m². Grundejerne i område D har desuden fået tinglyst en aftale om, at de almene boliger i område D skal fordeles med 1.308 m² på matr.nr. 30i og 617 m² almene boliger på matr.nr. 30l Sundbyøster, København. Både område D og E omfatter dele af matr.nr.30i, og områderne er vist på bilaget til naboorienteringen.

Der søges dispensation til at etablere de mindst 1.650 m² almene boliger i område E - i område D i stedet. Det samlede krav til almene boliger i område D og E bliver fortsat opfyldt med det ansøgte. Den ønskede placering af i alt 2.968 m² almene boliger på matr.nr. 30i er vist på bilaget til naboorienteringen.

Placering af byggemuligheder

Lokalplanen fastlægger en bebyggelsesprocent på 150 % for de enkelte ejendomme i området, dog med mulighed for at opnå dispensation til en anden fordeling af byggemulighederne så lokalplanens bebyggelsesplan kan realiseres.

Tidligere er der truffet afgørelser om, at der er overført byggemuligheder svarende 181 m² fra matr.nr. 4073 Sundbyøster, København til matr.nr. 30i København, og at bebyggelsesprocenten for matr. Nr. 30c og 30i skal beregnes for ejendommene under ét.

Med udgangspunkt i ovenstående er der søgt om dispensation til, at der overføres 2.299 m² fra matr. 3515 Sundbyøster, København (adressen Lindgreens Allé 16) til matr.nr. 30i Sundbyøster, København (adressen Lindgreens Allé 10-12). Mere konkret er der søgt om, at der fastlægges en byggemulighed på 550 m² for matr. 3515 og en byggemulighed på 27.350 m² for matr.nr. 30i. De samlede byggemuligheder i området bliver ikke øget på baggrund af det ansøgte. De to ejendomme, matr.nr. 3515 og 30i, er vist på bilaget til naboorienteringen.

Etablering af port mod Lindgreens Allé

Der søges om dispensation til at etablere en port i et kommende nybyggeri på matr.nr. 30i (adressen Lindgreens Allé 10-12), mod Lindgreens Allé. Porten er ikke fastlagt i lokalplanen. I ansøgningen redegøres der for, at et brandredningskøretøj ikke kan få adgang til bagsiden af det kommende nybyggeri via den påkrævede port mod sti A "Strædet" - på grund af manglende plads. Ifølge ansøger vil den ansøgte port skabe direkte adgang til nybyggeriets sydlige facade og give mulighed for

den påkrævede brandredning af nybyggeriet. Den ansøgte port opfylder kravene om dimensioner i lokalplanen.

I høringsperioden kan illustrationer af projektet/bilag til naboorientering ses her:

<https://blivhoert.kk.dk/node/63850>

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?

Byggeriet er omfattet af lokalplan Lindgreens Allé II og forudsætter følgende dispensationer fra lokalplanen:

§ 3, stk. 3b - Almene boliger: *"Andelen af almene boliger skal placeres spredt som angivet på tegning 2c, og arealerne skal fordeles som anført nedenfor:*

[...]

Område D i alt 1.925 m² leveret fra:

Del af matr.nr. 30i, Lindgreens Allé 20, 20a 1.925 m²

Område E, i alt 1.650 m² leveret fra:

Del af matr.nr. 30i Strandlodsvej 11 1.650 m²".

§ 3, stk. 3c - Almene boliger: *"Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade en anden placering under forudsætning af, at andelen af almene boliger overholdes."*

Ovenstående betyder, at det kræver dispensation ved anden placering af de almene boliger.

§ 6, stk. 1 - Bebyggelses Omfang: *"Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 150 % for den enkelte matrikel.*

Bebyggelsesprocent under ét. Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at bebyggelsesprocenten kan beregnes for flere matrikler under ét, under forudsætning af at bebyggelsesprocenten fortsat overholdes."

Ovenstående betyder, at det kræver dispensation ved overførsel af byggemuligheder fra en ejendom til en anden.

§ 6, stk. 2c - Bebyggelses Placering: *"Porte skal placeres, som vist på tegning 4b. Portgennemgange skal være lyse og have en fri loftshøjde på mindst 3,6 m."*

Det betyder, at det kræver dispensation, hvis der skal etableres porte andre steder end vist på tegning 4b.

Lokalplanen kan ses her:

https://dokument.plandata.dk/20_9654905_1593760927385.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 kan anbefale dispensation til den ansøgte placering af almene boliger på matr.nr. 30i, da lokalplanens intentioner og samlede krav til almene boliger i områderne D og E fortsat bliver opfyldt. Anbefalingen er under forudsætning af et vilkår om, at der skal etableres mindst 2.958 m² almene boliger i den del af område D, der omfatter matr.nr. 30i.

Teknik- og Miljøforvaltningen kan anbefale dispensation til den ansøgte overførsel af byggemuligheder fra matr.nr. 3515 til matr.nr. 30i, idet overførslen følger lokalplanens intentioner og kan være med til at sikre en realisering af bebyggelsesplanen for det samlede område. I anbefalingen er der desuden lagt vægt på, at det ansøgte ikke vil øge de samlede byggemuligheder i lokalplanområdet. Anbefalingen er under forudsætning af et vilkår om, at det tinglyses, at byggemulighederne på de to ejendomme ikke må overstige det ansøgte.

Teknik- og Miljøforvaltningen kan som det sidste anbefale dispensation til den ansøgte port i det kommende nybyggeri på matr.nr. 30i nær Lindgreens Allé. I anbefalingen er der lagt vægt på, at den ansøgte port er nødvendig, for at kunne brandrede med stigeredningskøretøjer.

Anbefalingen er under forudsætning af et vilkår om, at portgennemgangen skal være lys og have en fri loftshøjde på mindst 3,6 m.

Det videre forløb

Når fristen er udløbet den 22. december 2023, 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 22. december 2023.

I høringsperioden kan du sende dine bemærkninger til:

<https://blivhoert.kk.dk/node/63850>

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 høringsvar 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. 24 99 41 85.

Med venlig hilsen

Anne Dissing Jensen
Byplanlægger