



Naboorientering om dispensation til at opføre en boligbebyggelse på Strandlodsvej 11B, Amager

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 for matr.nr. 4072b, Strandlodsvej 11B, 2300 Københavns S. Der søges om tilladelse til opførelse af en boligbebyggelse.

Ansøgningen forudsætter dispensation fra lokalplan 449 Strandlodsvej med tillæg 1, og du har mulighed for at indsende dine bemærkninger til den ansøgte dispensation.

På de følgende sider kan du læse uddybende om høringen, herunder:

- Hvad søges der dispensation til
- Hvor kan du se illustrationer af projektet
- Hvad står der i den eksisterende lokalplan for området
- Hvornår kan der dispenseres fra en lokalplan
- Kommunens holdning til dispensationen
- Det videre forløb

Frist for dit svar

Du skal sende dine bemærkninger senest den 6. marts 2023.

I høringsperioden kan du sende dine bemærkninger til:

<https://blivhoert.kk.dk/node/59904>

Du kan også sende dine bemærkninger til:

parc@kk.dk eller

13. februar 2023

Sagsnummer
2022-0339625

Dokumentnummer
2022-0339625-8

Klima og Byudvikling
Område for Byplanlægning
Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S
EAN-nummer
5798009809452

Teknik- og Miljøforvaltningen
Klima og Byudvikling
Område for Byplanlægning
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

Du er også velkommen til at kontakte mig på tlf. 24 89 27 68, hvis du har spørgsmål til sagen.

Venlig hilsen

Astrid Le Bækgaard
Byplanlægger

Hvad søges der dispensation til?

Det ansøgte byggeri er omfattet af lokalplan 449 Strandlodsvej med tillæg 1 og er beliggende i delområde IIA.

I juni 2019, blev lokalplanens delområde IIA udstykket i to ejendomme fra matr.nr. 4072 til henholdsvis 4072a og 4072b. I forbindelse med udstykningen af ejendommen i to ejendomme blev der tinglyst en deklaration, hvori det blandt andet sikres,

- at bebyggelsesprocenten stedse beregnes fælles for de to ejendomme
- at friareal stedse beregnes fælles for de to ejendomme
- at de ubebyggede arealer samt cykelsti, fællesveje, renovationskure og cykelparkering i terræn anlægges fælles for de to ejendomme
- at cykelparkering stedse beregnes fælles for de to ejendomme

Da deklarationen på de ovenfor nævnte punkter ikke er i overensstemmelse med lokalplanen, har ansøger søgt om dispensation fra følgende:

1. Boligstørrelser

Der søges om dispensation til at beregne boligstørrelser under et for ejendommene matr.nr. 4072a og 4072b, så lokalplanens § 3, stk. 2d i lokalplanens tillæg 1 vedr. den gennemsnitlige boligstørrelse på mindst 95 m² for den enkelte ejendom, kan overholdes.

Dispensationen søges med henvisning til, at grundejer kan overholde den gennemsnitlige boligstørrelse på 95 m² for de to ejendomme matr.nr. 4072a og 4072b ved beregning under ét.

2. Bebyggelsesprocent

Der søges om dispensation til at beregne boligstørrelser under et for ejendommene matr.nr. 4072a og 4072b, så lokalplanens § 5 stk. 1 vedr. bebyggelsesprocenten, som ikke må overstige 185 procent for den enkelte ejendom, kan overholdes.

Dispensationen søges med henvisning til, at grundejer kan overholde den gennemsnitlige boligstørrelse på 95 m² for de to ejendomme matr.nr. 4072a og 4072b ved beregning under ét.

3. Tekniske anlæg

Der ansøges om dispensation fra § 6, stk. 5 til at placere bygningens tekniske anlæg inden for bebyggelsens tagprofil. I høringsperioden er der mulighed for at se en illustration af teknikhuset, der viser placering, mål og beskrivelse af facademateriale. Link til illustration findes nedenfor.

Dispensationen søges med henvisning til, at det tekniske anlæg vil blive udført som de øvrige teknikhuse inden for delområde IIA.

4. Friarealer

Der søges om dispensation fra lokalplanens § 7, stk. 1 og 2 vedr. friarealer. Af lokalplanen fremgår det at friarealer skal udgøre minimum 30 % af boligetagearealet og 10 % af erhvervsetagearealet for den enkelte ejendom. Lokalplanens krav til friarealer kan ikke overholdes for den enkelte ejendom efter udmatrikuleringen er sket.

Dispensationen søges med henvisning til, at grundejer kan overholde krav til friareal for de to ejendomme matr.nr.: 4072a og 4072b ved beregning under ét.

5. Cykelparkering

Der søges om dispensation fra § 7, stk. 8 i lokalplanens tillæg 1 vedr. placering og udformning af cykelparkeringspladser samt antal pladser ved nybyggeri.

Lokalplanens krav til cykelparkering kan ikke overholdes for den enkelte ejendom efter udmatrikulering.

Dispensationen søges med henvisning til, at både kravet til pladskrævende cykler (ladcykler) og overdækket cykelparkering kan løses som helhed inden for delområde IIA og dermed på tværs af områdets to matrikler, 4072a og 4072b.

6. Ny træbeplantning

Der søges om dispensation fra § 7, stk. 15 m) vedr. placering af nye træer.

I høringsperioden er der mulighed for at se en illustration, der viser hvordan træer er placeret jf. lokalplanen, samt ansøgers forslag til placering af træer. Link til illustration findes nedenfor.

Dispensationen søges med henvisning til, at placeringerne i lokalplanen ikke er hensigtsmæssige i forhold til skel, fortovsbelægninger og bebyggelsens udformning.

I høringsperioden kan illustrationer af projektet ses her:

<https://blivhoert.kk.dk/node/59904>

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?

Det ansøgte byggeri er omfattet af lokalplan 449 Strandlodsvej med tillæg 1 og forudsætter følgende dispensationer fra lokalplanen:

§ 3, stk. 2d i lokalplanens tillæg 1

Boliger skal i gennemsnit have et bruttoetageareal på mindst 95 m² ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger, ... Bestemmelserne gælder for hver ejendom under ét. ... Boliger for unge, ældre og personer med handicap samt socialt betingede bofællesskaber er, såfremt de opføres efter gældende lovgivning herom, undtaget for bestemmelserne om boligstørrelser.

§ 5 stk. 1 i den oprindelige lokalplan

For område ... II ... gælder, at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 185. ...

§ 6, stk. 5 i den oprindelige lokalplan

Tekniske anlæg og installationer skal så vidt muligt placeres inden for bygningens volumen, f.eks. i kælder og/eller inden for tagprofil. Anlæg og installationer placeret oven på tag kræver Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse og skal udformes således, at de inddækkes eller efter forvaltningens skøn fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur. ...

§ 7, stk. 1 og 2 i den oprindelige lokalplan

Stk. 1. Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal i område ... II ... være af størrelsesordenen 30 pct. af boligetagearealet og 10 pct. af erhvervsetagearealet. ... Til friarealet medregnes opholdsarealer indrettet på dæk i gårdrum og på fælles tagterrasser, samt den del af de interne veje, der er forbeholdt fodgænger og cyklister samt halvdelen af veje fastlagt som ophold- og legeområde. Stk. 2. Friarealet skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere.

§ 7, stk. 8 i lokalplanens tillæg 1

... Ved boliger, arbejdspladser og butikker skal der være 2 pladser til pladskrævende cykler pr. 1000 m² etageareal. Cykelparkeringen skal anlægges i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og skal være let tilgængelige for brugerne. Overdækket cykelparkering skal være i skure eller en integreret del af byggeriet.

§ 7, stk. 15m og tegning 6 i den oprindelige lokalplan

Ny træbeplantning skal følge principperne vist på tegning nr. 6. ...

Lokalplanen kan ses her:

https://dokument.plandata.dk/20_3154220_1496152401435.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 projektet, da der er tale om ændringer, som understøtter lokalplanens oprindelige visioner om at skabe et sammenhængende byområde, hvor placeringen af friarealer, træer, busker og cykelparkering m.m. opleves som fælles for områdets beboere. Trods ejendommen, undervejs i områdets udvikling, er blevet udstykket i to ejendomme sikres oplevelsen af områdets fælles byrum, idet området behandles under ét.

Teknik- og Miljøforvaltningen kan anbefale placeringen af træer samt udformning og placering af bygningens tekniske anlæg på tag. Det tekniske anlæg vil blive udført som de øvrige teknikhuse inden for delområde IIA.

Det videre forløb

Når fristen er udløbet den 6. marts 2023, 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.