



Naboorientering om at opsætte hegn i Sundevedsgade-karreen

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 opsætte hegn mellem det nye byggeri Toves Gaard og naboejendommene.

Ansøgningen forudsætter dispensation fra lokalplan 554 Sundevedsgade-karreen, og du har mulighed for at indsende dine bemærkninger til den ansøgte dispensation.

Du kan se illustrationer af projektet i linket på side 2. Hvis du er fritaget for Digital Post, kan du få illustrationer tilsendt ved at kontakte os på mail byensudvikling@tmf.kk.dk eller telefon 2443 5781 eller 2399 0616.

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 senest den 15. februar 2021.

Du kan også sende din bemærkning til:

Teknik- og Miljøforvaltningen
PARC
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 spørgsmålet om hegning skal forelægges for Teknik- og Miljøudvalget, vil dit høringssvar blive offentliggjort sammen med sagens øvrige materiale. I tilfælde af,

25. januar 2021

Sagsnummer
2021-0006830

Dokumentnummer
2021-0006830-2

Plan, Analyse, Ressourcer og
CO2-reduktion
Byplan Vest

Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

at du har navne- og adressebeskyttelse, vil vi 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. 3060 3666.

Venlig hilsen

Annelise Sørensen
Specialkonsulent

1. Ansøgningen og lokalplanen

Hvad drejer sagen sig om?

Byggeriet kaldet Toves Gaard er ved at blive opført. I den forbindelse er der fjernet nogle hegn ind til nabobygningerne, og Ejendomsselskabet Enghaven A/S, som opfører Toves Gaard, har et ønske om at opsætte nogle flere hegn, således, at der bliver adskillelse mellem det nye byggeri og de eksisterende bygninger i karreen. Endvidere er der brug for et hegn, der lukker af mod gaden.

I høringsperioden kan illustrationer af, hvor hegnene kommer til at stå, og hvordan de udformes, ses her:

<https://www.kk.dk/files/hegn-toves-gaard.pdf>

Hvad søges der dispensation til?

Ejendomsselskabet Enghaven A/S har været i dialog med naboer om fysisk udformning af de fremtidige skel, og har på den baggrund ansøgt om følgende:

Rytmask Center:

I skel mod Rytmask Centers baggård er der ønske om at opføre en muret væg 2,25 meter høj fra Rytmask Centers bygning og til det eksisterende hegn mod gården til de bygninger, der ligger langs Sundevedsgade og Vesterbrogade.

Muren vil tjene som afskærmning mod den private have i Toves Gaard.

AB Sundevedsgade 19 m.fl.

Mod nord ønsker naboen AB Sundevedsgade 19 m.fl. et hegn eller mur til erstatning af de bygningsmure og plankeværker, der tidligere stod i skel og dannede ramme om deres grønne friarealer. Naboen ønsker således at genetablere det veldefinerede gård-/haverum fra før opførelsen af Toves Gaard.

Der er mange forskellige funktioner langs skel på begge sider, der på forskellig vis kræver en afskærmning af hensyn til sikkerhed, æstetik eller privathed. Endvidere varierer terrænet og ligger op til ca. 50 cm over terræn i Toves Gaard.

For at skabe ro og sammenhæng i gårdrummene på begge sider af matrikelgrænsen er der ønske om at opføre et sammenhængende hegn i

skel. Hegnet udføres som dobbeltsidet plankeværk med en højde på 225 cm over terræn målt fra de eksisterende bygningers side.

A/B Enghavevej 18 & AB Sundevedsgade 31 m. fl

Mod naboerne i syd er der langs skel i forbindelse med nybyggeriet placeret funktioner, der på forskellig vis kræver en afskærmning af hensyn til sikkerhed, æstetik eller lugtgener. Også her varierer terrænet og ligger op til ca. 40 cm under terrænet i Toves Gaard.

Ejendomsselskabet Enghaven A/S har aftalt med naboen Sundevedsgade 31 at opføre en skalmur i tegl som afskærmning mod rampehul til p-kælder. Ejendomsselskabet ønsker at videreføre dette udtryk også i skel mod AB Enghavevej 18 som afskærmning mod affaldsområde og cykelparkering.

Hvad står der i lokalplanen?

Ejendommene er omfattet af lokalplan 554 Sundevedsgade-karreen.

Af § 7, stk. 5 fremgår det, at der ikke må sættes hegn op mellem ejendommene i den indre del af karreen. Derfor forudsætter ansøgningen om at opsætte hegn, at der dispenseres fra den bestemmelse i lokalplanen.

Lokalplanen kan ses her:

https://dokument.plandata.dk/20_3015660_1515004147976.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.

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.

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?

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

3. Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering af projektet

Teknik- og Miljøforvaltningen kan anbefale, at der gives tilladelse til at opsætte hegn, som ansøgt.

Der er således ifølge det oplyste et ønske om, at der hegnes for at kunne opretholde de funktioner, der er i gårdene som hidtil. Samtidig er der en række funktioner i gården til nybyggeriet, som det er hensigtsmæssigt at hegne omkring.

Mod Rytmask Center er der behov for en mur, så der ikke er fri adgang fra gaden til gården, og ved nedkørslen til parkeringskælderen er der behov for en mur af sikkerhedsgrunde.

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.