

Naboorientering – midlertidige studieboliger på Kløverparken

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 opførelse af 102 midlertidige studieboliger på Kløverparken.

Ansøgningen forudsætter dispensation fra lokalplan 136 'Kløverparken', og du har mulighed for at indsende dine bemærkninger til den ansøgte dispensation.

Du kan se illustrationer af projektet i linket på side 3. Hvis du er fritaget for Digital Post, kan du få illustrationer tilsendt ved at kontakte os på mail parc@kk.dk eller telefon 24 43 57 81 eller 23 99 06 16.

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 parc@kk.dk senest den 22.juni 2022.

1. juni 2022

Sagsnummer
2022-0175972

Dokumentnummer
2022-0175972-10

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

EAN-nummer
5798009809452

Du kan også sende din bemærkning til:

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 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. 30 32 96 53.

Med venlig hilsen

Peter Juul Nielsen
Byplanlægger

1. Projektet og lokalplanen

Hvad drejer projektet sig om?

Bygherren ønsker at opføre 102 mindre midlertidige studieboliger på 26 til 48 m². Boligerne fordeles på 5 kuber, hvoraf 2 er i 3 etager og 3 er i 4 etager. Fællesrum etableres i stueetagen under en af kuberne.

Den valgte udformning sikrer endvidere mod støj fra Kløvermarksvej og gokartbanen.

Friarealet er minimum 30 % og anlægges på terræn og på fælles tagterrasser.

Kuberne tænkes opført i en kombination af grønne profilerede metalplader og lystræbeklædning og afsluttes med saddeltag.

I høringsperioden kan illustrationer af projektet ses her:

<https://blivhoert.kk.dk/files/bilag-studieboliger-kloeverparken.pdf>

Hvad søges der dispensation til?

Der søges om dispensation til i en tidsbegrænset periode på 10 år at opføre studieboliger.

Hvad står der i lokalplanen?

Byggeriet er desuden omfattet af tillæg nr. 2 til lokalplan 136

'Kløverparken' og forudsætter følgende dispensationer fra lokalplanen:

- § 3, stk. 1: " Udover anvendelsen i lokalplan nr. 136, som kan fortsætte, kan eksisterende bygninger og omgivende ubebyggede arealer anvendes til mindre fremstillingsvirksomheder samt kollektive anlæg, sports- og fritidsanlæg, institutioner, erhvervs- og fritidsundervisning, museer, teatre, gallerier, koncertsale, restauranter og miljø- og energimæssige servicefunktioner. Ubebyggede arealer kan endvidere benyttes til rekreative formål og faciliteter. Herudover kan bygningerne anvendes til serviceerhverv, dog kan der ikke indrettes overnatningsfaciliteter. De angivne funktioner er til enhver tid underlagt de miljøbestemmelser, der gælder for områdets hovedanvendelse, og vil kun kunne tillades, hvor det er miljømæssigt forsvarligt, og kan etableres i overensstemmelse med § 8, stk. 4.
- § 7, stk. 5. Eksisterende bebyggelse indenfor underområde II skal afskærmes mod overtryk ved anvendelse af hærdet glas, afskærmende bygninger eller anden afskærmning. Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere for ovennævnte. Stk. 6. Afskærmende foranstaltninger som betingelse for ibrugtagning.

Lokalplanen kan ses her:

[20_1072487_1506596967152.pdf \(plandata.dk\)](https://plandata.dk/20_1072487_1506596967152.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, eller tidsbegrænses til maksimalt 3 år, dog 10 år for studieboliger.

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.

Hvis en ansøgning er i strid med principperne i planen, kan der kun dispenseres midlertidigt i op til 3 år, dog 10 år for studieboliger.

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 m.v. 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 projektet, da der er tale om en midlertidig anvendelse, der vil afhjælpe det akutte behov for studieboliger.

Det er indgået i forvaltningens vurdering, at projektet er tidsbegrænset, og at området i Kommuneplan 19 er udlagt til perspektivområde, hvor en byomdannelse afventer.

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.

Venlig hilsen
Peter Juul Nielsen
Byplanlægger