



21-04-2016

Til Teknik- og Miljøudvalget

Sagsnr.

2016-0062408

Dokumentnr.

2016-0062408-7

Notat til indstillingen på TMU- møde d. 25. april om byggesagen på Liflandsgade 15

Advokaten for bygherren i byggesagen på Liflandsgade 15 har den 19. april 2016 sendt en redegørelse til medlemmerne af Teknik- og Miljøudvalget. Redegørelsen indeholder bl.a. henvisning til to afgørelser fra Natur- og Miljøklagenævnet vedrørende henholdsvis Provstevej 5, som er omfattet af lokalplan nr. 261, "Provstevej", og Blågårdsgade 26, som er omfattet af lokalplan nr. 32 "Gartnergadekaréen".

Forvaltningen oplyser, at indstillingen om at give byggetilladelse til det ansøgte projekt på Liflandsgade 15, og dispensere fra lokalplanen, efter forvaltningens vurdering er i overensstemmelse med de to afgørelser.

Ifølge planloven kan kommunen dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Afgørelsen vedrørende Provstevej 5 omhandler opførelse af ungdomsboliger. Det fremgår af afgørelsen, at den planlagte struktur i en lokalplan, herunder fordeling mellem friarealer og bebyggede arealer, udgør en del af lokalplanens principper. Dispensationen fra lokalplanens bestemmelse om friarealer, som er givet i sagen, er derfor ophævet som ugyldig.

Afgørelsen vedrørende Blågårdsgade 26 omhandler opførelse af en tilbygning til en eksisterende butik. I sagen mindskes ejendommens friareal med ca. 230 m², således at ejendommens fremtidige friareal bliver 46 m², svarende til ca. 1,5 %. I forbindelse med det ansøgte etableres ca. 333 m² fælles hævet opholdsareal på taget af den eksisterende butik og tilbygningen. Det fremgår af afgørelsen, at der kan dispenseres fra lokalplanens bestemmelse om friareal, uanset at friarealprocenten også efter etableringen er mindre end forudsat i lokalplanen, da der etableres arealer til erstatning for de reducerede friarealer på terræn.

I sagen om Liflandsgade 15 skal der dispenseres fra lokalplanens bestemmelse om friareal, fordi der ikke etableres 50 % friareal på terræn, som kræves ifølge lokalplanen. Som kompensation etableres der hævet opholdsareal 1,5 m over terræn og fælles tagterrasse. Friareal på terræn og opholdsareal vil samlet udgøre ca. 50 % af etagearealet. På den baggrund er det forvaltningens vurdering, at der kan dispenseres fra lokalplanens bestemmelse om friareal.

Anne-Sofie Degn
Serviceområdechef

FINN ANDERSEN
JØRGEN BRAMMER
PETER BOE CHRISTENSEN
SØREN ELLERBÆK
STEFAN SCHØNEMANN JAKOBSEN
PEDER SØLBECH LARSEN
JØRGEN MAKHOLM

KAREN MARIE DYKJÆR
STEFAN NIELSEN
SABRINA DAM
HANS HENRIK RIBER

E-MAIL:

Københavns Kommune

Att.: Medlemmerne af Teknik- og Miljøudvalget

(11 i alt)

Njalsgade 13, Vær. 4073

2300 København S

KONGENSGADE 58, 1.
6700 ESBJERG
SYDBANK A/S 7701 1400728
CVR-nr. 77911510
www.tblaw.dk
tbjmail@tblaw.dk
TLF. (+45) 79 12 54 55
FAX (+45) 79 12 54 54

Dato:

19. april 2016

Vores ref.:

262654 se/hd

Sekretær:

Helle Dyrberg

hd@tblaw.dk

Vedr.: Projekt Liflandsgade - ansøgning om byggetilladelse – Liflandsgade 15, 2300 København S – matr. nr. 26 I Sundbyvester, København

Som advokat for Liflandsgade 15 ApS, CVR-nr. 28 84 53 91 (bygherren), repræsenteret ved direktør Roald Vedelgart, skal jeg tillade mig at fremsende nærværende redegørelse direkte til Teknik og Miljøudvalgets medlemmer, idet jeg finder det at betydning, at Udvalgets medlemmer kender til det, der er hændt i sagen indtil nu.

Jeg håber, at henvendelsen vil blive opfattet positivt. Det var oprindeligt hensigten at anmode om foretræde for Udvalget umiddelbart før mødet den 25. april 2016, men ud fra ønsket om, at Udvalgets medlemmer får en fyldestgørende redegørelse for forløbet, har jeg tilladt mig at sende nærværende redegørelse, da jeg ikke vurderer, at et foretræde af få minutters varighed vil kunne give medlemmerne samme indsigt i sagen.

Anparterne i selskabet Liflandsgade 15 ApS blev købt af min klient Roald Vedelgarts selskab Vega Invest A/S, CVR-nr. 32 56 10 71 af sælger Eriksen Invest, Risskov ApS, CVR-nr. 29 61 12 89 med overtagelsesdag den 1. juni 2014. Selskabet ejer grunden matr. nr. 26 I Sundbyvester, København, hvor bygningen skulle opføres.

Lokalplan nr. 151 var gældende for området, jf. bilag 1.

En forudsætning for at byggeriet kunne realiseres var, at Liflandsgade 15 ApS kunne erhverve et mindre grundareal benævnt del nr. 5 af matr. nr. 26 af Sundbyvester København. Kommunen havde afgivet et betinget salgstilbud herom, betinget af Københavns Kommunes Økonomiudvalgs og Borgerrepræsentations godkendelse.

Denne godkendelse blev meddelt, og Liflandsgade 15 ApS købte derfor arealet af kommunen.

Roald Vedelgart ønskede selvfølgelig en form for sikkerhed for, at boligprojektet, som sælger havde udviklet i selskabet, også kunne gennemføres. Dertil blev der i handlen vedlagt den som bilag 2 til nærværende brev nævnte dispensation, dateret den 25. november 2013, hvilket altså var forudsætningen for købet af selskabet indeholdende Liflandsgade projektet. Som det fremgår af brevet, var det en forudsætning for projektets gennemførelse, at Liflandsgade 15 ApS erhvervede ovennævnte areal fra Kommunen. Grundstykket var oprindeligt ejet af Boligforeningen VIBO, som var forpligtet til at overskøde arealet til kommunen i forbindelse med byggeri på tilstødende arealer, som så efterfølgende blev solgt til selskabet af kommunen.

Ifølge dispensationsskrivelsen, bilag 2, blev følgende meddelt:

- Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 130, men dispensation til bebyggelsesprocent ca. 190.
- Friarealet skal være i størrelsesordenen 50 % af boligetagearealet, men dispensation til friarealsprocent på ca. 31.

Det bemærkes, at der allerede på dette tidspunkt havde været høring om dispensationsadgangen i perioden fra 27. september 2013 til 29. oktober 2013.

De indsigelser, der fremkom, er refereret og kommenteret af kommunen i bilag 2.

Det var i øvrigt Boligforeningen VIBO, som fremsatte indsigelser mod byggeriet. Boligforeningen, som var forpligtet til at sælge det mindre stykke jord til kommunen for, at projektet kunne realiseres.

I tillid til ovennævnte principgodkendelse af projektet, erhvervede min klient kapitalen i Liflandsgade 15 ApS, og selskabet købte det lille stykke jord af kommunen som VIBO skulle sælge til kommunen.

Herefter blev der indgået entrepriseaftale med totalentreprenøren NJ-Gruppen A/S, Odense, som herefter påtog sig detaljekonstruktion og myndighedsbehandling.

NJ-Gruppen A/S indsendte herefter ansøgning om byggetilladelse den 27. januar 2015. Ansøgningen omhandlede i det væsentligste anmodning om samme dispensationer som allerede var meddelt i førømtalte principgodkendelse, nemlig:

- overskridelse af bebyggelsesprocenten på 185,
- et reduceret friareal, 42 % mod lokalplankrav om 50 % (nu var der sket en forøgelse af friarealerne i forhold til det tidligere fra 31 % til 42 %),
- ændret tagkonstruktion (fladt tag mod skrå tagplader),
- 4 etager + penthouse,
- øget husdybde 10,4 m mod lokalplanens 10,0 m.

I samarbejde med byggesagskontoret blev der også udfærdiget forslag om mindre overdækning/udhus til cykelparkering, samt godkendelse af bygningsmaterialer, arkitektonisk udformning, farve m.v., og endelig var

- en partiel overskridelse af bygningshøjden med ca. 1 meter på grund af elevator/trappeopgang nødvendig.

Der blev holdt flere møder med byggesagsbehandleren herom.

I september måned 2015 kom der en afgørelse fra Natur- og Miljøklagenævnet vedrørende muligheden for dispensation fra kravet om friarealer, der gjorde, at der ikke kunne meddeles byggetilladelse. Sagen omhandlede et andet byggeri og en anden lokalplan. Afgørelsen af 23. september 2015 vedlægges nærværende brev som bilag 3. Heraf fremgår det på side 5, 5. sidste afsnit: ""Den planlagte struktur, herunder fordeling mellem friarealer og bebyggede arealer, udgør en del af lokalplanens principper,"" og videre: "Natur- og Miljøklagenævnet finder, at den meddelte dispensation fra lokalplanen med henblik på at gennemføre det ansøgte byggeprojekt, indebærer en generel fravigelse af den i lokalplanen fastlagte struktur. Københavns Kommune har således ikke haft hjemmel i planlovens § 19, stk. 1, til at meddele dispensation fra Lokalplan nr. 261 som sket."

Den 27. oktober 2015 meddeler Københavns Kommune, at man som følge af afgørelsen kun ser 3 muligheder:

- i) afvente yderligere dialog mellem Naturstyrelsen og kommunen,
- ii) anmode om en ny lokalplan,
- iii) tilpasse projektet således at krav til friareal overholdes.

Da projektet nu havde været under vejs næsten et år, entreprenøren havde reserveret elementer etc., alt i tillid til den første principgodkendelse, er det klart, at tidsfaktoren var et afgørende moment.

Bygherren valgte derfor selvfølgelig løsning iii), og entreprenøren gik straks i gang med at tilpasse projektet.

Man valgte helt overordnet set at droppe penthouselejlighederne, og ændrede dette areal til tagterrasse i stedet for til de kommende beboere, hvorefter det konstateres, at bebyggelsesprocenten blev yderligere reduceret til 172 %, samt hvilket er væsentligt – at kravet til friarealsprocent (50) nu var overholdt.

Derved kunne man så konstatere, at det, som fortsat krævede dispensation, var:

- overskridelse af bebyggelsesprocenten med nu 172 % mod lokalplanens 130 %,
- fladt tag (tagterrasse) i stedet for skråt tag,
- 4 etager + tagterrasse,
- øget husdybde på 10,4 m mod lokalplanens 10,0,
- øget højde på ca. 1 m ved elevator/trappetårn.

Herefter meddelte byggesagsbehandleren, at sagen på ny skulle i høring, hvilket skete den 26. januar 2016 – altså 1 år efter, at ansøgning om byggetilladelse blev indsendt.

Et væsentlig fortolkningsbidrag i relation til kommunens dispensationsmulighed fremkommer imidlertid ved en ny afgørelse fra Natur- og Miljøklagenævnet den 9. februar 2016, som omhandlede en dispensation i Gartnergadekarreen i relation til lokalplan nr. 32. Afgørelsen vedhæftes som bilag 4 til nærværende brev.

Her blev der klaget over meddelt dispensation, som omhandlede netop overskridelse af bebyggelsesprocenten fra 130 til 289, samt at man ikke kan medregne tagterrasse i beregningen af friarealsprocenten.

Dertil fremkom yderligere bemærkninger.

Natur- og Miljøklagenævnet meddeler på side 5 for neden følgende:

"Natur- og Miljøklagenævnet finder, at kommunen har hjemmel til at dispensere fra lokalplanens bestemmelser om bebyggelsens omfang og udformning, det vil sige fra bestemmelserne om bebyggelsesprocent, højde, etageantal, husdybe og tagudformning, samt fra bestemmelserne om bebyggelsens placering," og videre: "I nærværende sag, hvor der til erstatning for friarealer på terræn, etableres havede opholdsarealer og parkering til henholdsvis biler og cykler under terræn, og hvor der således er etableret arealer til erstatning for de reducerede friarealer på terræn, finder nævnet, at der er hjemmel til at dispensere fra lokalplanens § 9, stk. 1, uanset at friarealprocenten også efter etableringen er mindre end forudsat i § 9, stk. 1."

Natur- og Miljøklagenævnet giver herefter ikke medhold i klagen.

Denne afgørelse ser bygherren som en klar opblødning af den foregående afgørelse (bilag 3) i relation til kommunens mulighed for at dispensere, og er vel en ganske god dokumentation for, at kommunens tidligere meddelte dispensation – særligt efter at man i samarbejde har tilrettet projektet - bør være helt i overensstemmelse med gældende praksis.

-----ooo0ooo-----

Der fremkom som følge af naboorientering nogle høringssvar. Disse høringssvar omhandlede i det væsentligste bebyggelsesprocenten, men det, der "fyldte mest", var beboernes "tab" af grønt område.

Indsigelserne var af meget generel karakter, for eksempel:

- området er allerede tæt bebygget.

Der var således ingen konkrete indsigelser mod bebyggelsesprocenten.

En væsentlig del af indsigelserne går på, at beboerne mister det grønne areal. Én benævner det som deres "grønne lunge".

Der gøres opmærksom på, at beboerne har benyttet arealet til grønt opholdsområde, og man har benyttet arealet meget, for eksempel til grill areal, hundeluftning og ikke mindst rygeareal. Der har også været initiativ fra beboere med havekasser. Som bilag 5 til nærværende brev vedhæftes et foto af arealet.

Nu har beboerne ikke noget retskrav på at benytte det grønne areal al den stund, at arealet er en byggegrund og ikke ejes af beboerne. Det er selvfølgelig ærgerligt for beboerne, at de ikke

længere vederlagsfrit vil kunne benytte arealet som værende eget rekreativt område, men arealet tilhører nu en gang ikke de omkringboende.

En meget væsentlig del af indsigelserne går på dette. Der er dog også positive tilkendegivelser. Efter min klients opfattelse er der ikke tale om retlige relevante indsigelser, og indsigelserne burde ikke føre til, at dispensationerne som anført ikke bør meddeles.

Entreprenøren fremsendte den 25. februar 2016 redegørelse til kommunen om bygherrens syn på indsigelserne, jf. bilag 6.

Sagen giver anledning til stor bekymring hos bygherren, og ikke mindst entreprenøren, og der har været anvendt uforholdsmæssigt mange ressourcer på at forsøge at få sagen i mål i øvrigt helt i samarbejde med kommunen.

Konklusionen må være, at bygherren på baggrund af den meddelte dispensation fra 2013, Natur- og Miljøklagenævnets opblødning af praksis, og indsigelsernes manglende retlige relevans har en forventning om at sagen nu bør nyde fremme.

Jeg skal ikke undlade at gøre opmærksom på, at advokat Cecilie Rust fra Bech-Bruun har været konsulteret i sagen som værende advokat med stor lokalindsigt og betydelig kendskab til dispensationspraksis, og det er holdningen, at hvis sagen ikke nyder fremme, er der overvejelser om hvorvidt lighedsprincippet er fulgt, da man er bekendt med, at andre projekter ikke har lidt samme skæbne som dette, men tværtimod opnået dispensationerne.

Der er et begrundet håb om, at Teknik og Miljøudvalgets medlemmer følger kommunens indstilling – som bygherren finder er "helt efter bogen", idet bemærkes, at kommunens sagsbehandler til stadighed har meddelt, at man er meget positive over for projektet.

Jeg skal venligst udbede mig et referat af det på mødet passerede.

Kopi af nærværende med bilag tilstilles Teknik- og Miljøforvaltningen, bygningskonstruktør Neel Kringelbach.

Bilag 1 Lokalplan nr. 151.

Bilag 2 Brev af 25. november 2013 fra Københavns Kommune til Catalyst Architects I/S.

Bilag 3 Afgørelse fra Natur- og Miljøklagenævnet af 23. september 2015.

Bilag 4 Afgørelse fra Natur- og Miljøklagenævnet af 9. februar 2016.

Bilag 5 Foto af det omhandlede areal.

Bilag 6 Redegørelse fra NJ-Gruppen A/S til Københavns Kommune af 25. februar 2016.

Med venlig hilsen



Søren Ellerbæk

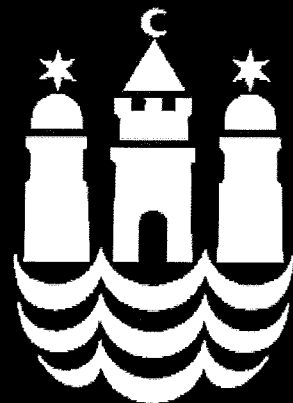
Direkte 21730053

se@tblaw.dk

KØBENHAVNS KOMMUNE PLANORIENTERING

Lokalplan nr. 151

Bygge- og Teknikforvaltningen • Plan & Arkitektur-



„Kurlandsgade“

Sundbyvester

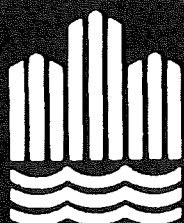
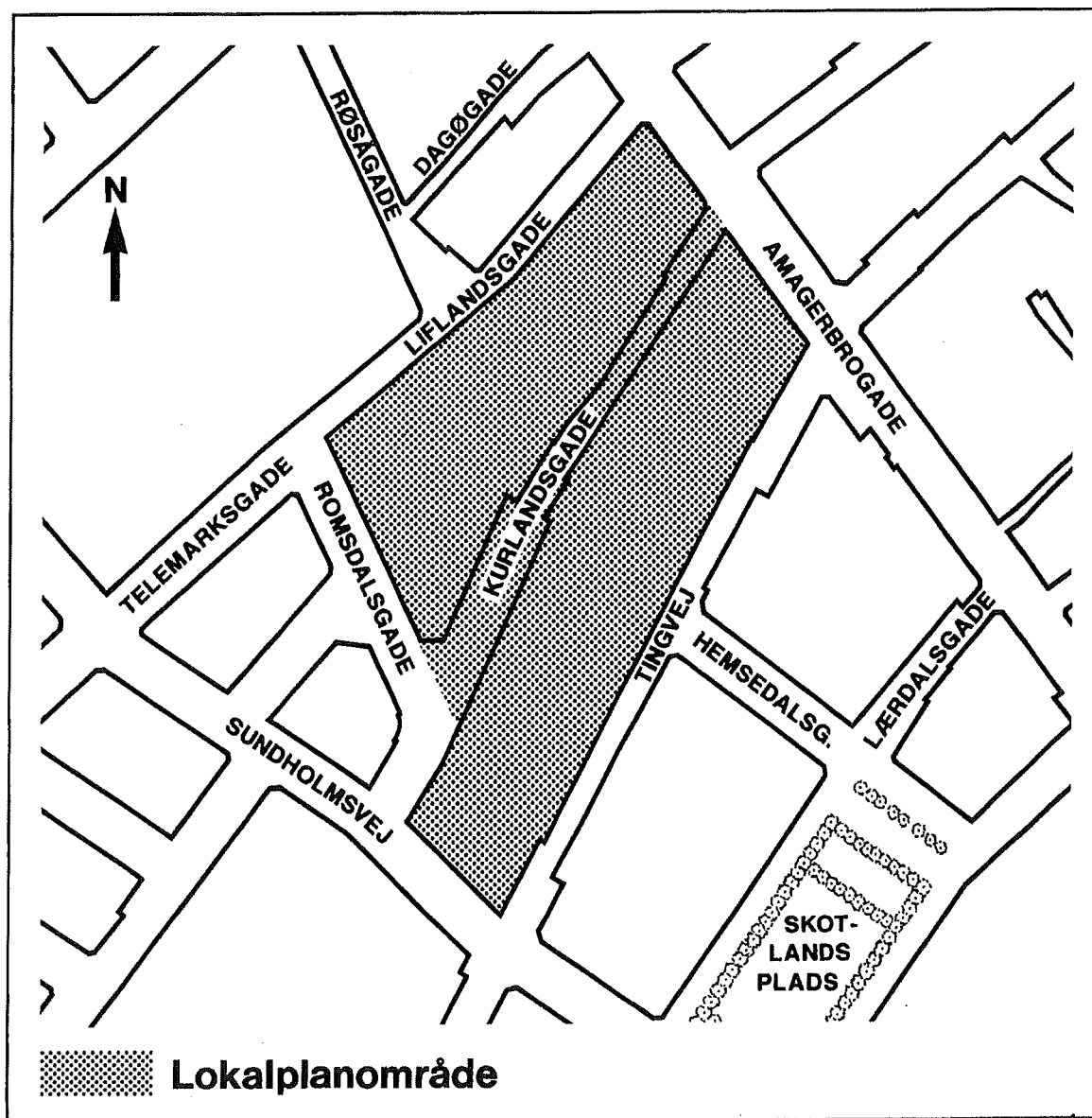
Fastlægger anvendelsen m.v.

Boligområde

Marts 1990

LOKALPLAN NR. 151

Lokalplan for området begrænset af Liflandsgade, Amagerbrogade, Tingvej, Sundholmsvej, Kurlandsgade, Romsdalsgade og Telemarksgade.



Lokalplan Orientering

Overborgmesterens afd. Københavns Rådhus
1599 V. tlf. 33 15 38 00, lok. 2643

Københavns kommune.

Lokalplan nr. 151.

Lokalplan for området begrænset af Liflandsgade, Amagerbrogade, Tingvej, Sundholmsvej, Kurlandsgade, Romsdalsgade og Telemarksgade.

I henhold til lov om kommuneplanlægning (lovbekendtgørelse nr. 391 af 22. juli 1985) fastsættes herved følgende bestemmelser for området.

§ 1. Formål.

Formålet med lokalplanen er at opretholde området som boligområde og muliggøre opførelse af ny boligbebyggelse, således at den eksisterende karréstruktur i princippet færdiggøres.

Med bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning søges at sikre en ordening af bebyggelsesforholdene, således at der ved indpasning af fremtidig ny bebyggelse tilstræbes en variation på den enkelte bebyggelse med hensyn til materialevalg, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden.

Formålet er desuden at sikre offentlig passagemulighed gennem området.

§ 2. Område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede tegning nr. 25.998 og omfatter ejendommene matr.nr.ne 12 c, 12 d, 12 f, 12 g, 12 h, 13 d, 13 e, 13 h, 13 i, 15 b, 15 i, 15 m, 15 n, 15 o, 15 p, 15 r, 15 t, 15 ab, 26 d, 26 e, 26 f, del af 26 k, 26 l, 26 m, 26 o, 26 p, del af 26 af, 26 ah, 26 ai, 26 an, 26 ap, 26 ar, 127 b, 128, 130, 134 c, 164, 926, 1845 og 1847 Sundbyvester, København, samt privat umatr. vejareal af Kurlandsgade og privat umatr. vejareal af Liflandsgade, samt alle parceller, der efter 1. august 1988 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

§ 3. Anvendelse.

Stk. 1. Området fastlægges til boligformål.

Der kan efter Magistratens nærmere godkendelse opføres eller indrettes bebyggelse til kollektive anlæg og institutioner - herunder vuggestuer og børnehaver - samt andre sociale servicefunktioner, der naturligt finder plads i et boligområde.

Stk. 2. I bebyggelsen mod Amagerbrogade fastlægges stueetagen til publikumsorienterede serviceerhverv såsom butikker, restauranter og lignende. Stueetagen mod Amagerbrogade må ikke anvendes til liberale erhverv såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendoms-

mæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende.

På 1. sal i bebyggelsen mod Amagerbrogade og undtagelsesvis i stueetagen i bebyggelsen mod de øvrige veje må der foruden boliger indrettes butiks- og kontorlokaler og lignende, der efter Magistratens skøn naturligt kan indpasses i et boligområde.

Der må ikke udøves virksomhed, som efter Magistratens skøn er til ulempe for de omboende.

Stk. 3. Nyt lejlighedsbyggeri skal indrettes overvejende med familieboliger.

Stk. 4. Magistraten (Plandirektoratet) kan i særlige tilfælde, uanset stk. 2 - hvor den pågældende virksomhed udøves efter principper, som i særlig grad er publikumsorienterede - tillade indretning af den i stk. 2, 1. afsnit, 2. punktum, nævnte virksomhed.

§ 4. Vejforhold og byggelinie.

Stk. 1. De på tegningen med priksignatur viste private vejarealer, umatr. areal af Liflandsgade og del af matr.nr. 26 af Sundbyvester, København (Telemarksgade) kan nedlægges som vej.

For de på tegningen ligeledes med priksignatur viste arealer, der er udlagt til udvidelse af henholdsvis Amagerbrogade og Tingvej kan vejudlæggene henholdsvis helt og delvist ophæves.

Den tidligere fastlagte vejudvidelseslinie mod Telemarksgade (incl. hjørneafskæring - Romsdalsgade/Telemarksgade) kan ophæves.

Stk. 2. Mod Liflandsgade opretholdes i øvrigt den eksisterende vejlinie, og der fastlægges en bebyggelsesregulerende byggelinie i en afstand af 15 m fra modstående, eksisterende vejlinie, som vist på tegningen.

Stk. 3. Mod Telemarksgade fastlægges en vejlinie i en afstand af 15 m fra modstående eksisterende vejlinie, som vist på tegningen.

Stk. 4. Mod Romsdalsgade fastlægges og opretholdes en vejudvidelseslinie som vist på tegningen. Mod den øvrige del af Romsdalsgade opretholdes den eksisterende vejlinie.

Stk. 5. Mod Kurlandsgade - nordsiden - fastlægges for en strækning en vejudvidelseslinie i en afstand af 10 m fra modstående eksisterende vejlinie, som vist på tegningen. Der fastlægges en bebyggelsesregulerende byggelinie på matr.nr.ne 26 an, 26 ar og 26 o Sundbyvester, København, i en afstand af ca. 14 m fra mod-

stående eksisterende vejlinie, som vist på tegningen. For de øvrige dele af Kurlandsgade opretholdes de eksisterende vejlinier.

Stk. 6. Mod Tingvej fastlægges/opretholdes en vej-udvidelseslinie i en afstand af 6,1 m fra Tingvejs midtlinie.

Stk. 7. Mod Amagerbrogade og Sundholmsvej opretholdes de eksisterende vejlinier, som vist på tegningen.

Stk. 8. Der fastlægges 3 m hjørneafskæringer mod Telemarksgade/Romsdalsgade, Kurlandsgade/Sundholmsvej og Tingvej/Amagerbrogade, som vist på tegningen.

Stk. 9. Kurlandsgade kan trafiksaneres i henhold til færdselslovens § 40.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.

Stk. 1. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 130.

Stk. 2. Bebyggelse skal i princippet opføres som sluttet bebyggelse i de fastlagte vejlinier og bebyggelsesregulerende byggelinier og med åbninger i princippet som vist på tegningen.

Stk. 3. Der kan efter Magistratens nærmere godkendelse opføres enkelte mindre udhuse og lignende i karreernes indre.

Stk. 4. Bebyggelse skal opføres i mindst 3 etager og højst 4 etager med mulighed for udnyttet tagetage. Højden af eventuel trempel må ikke overstige ca. 1 m.

Stk. 5. Husdybden må ikke overstige 10 m.

Stk. 6. Bebyggelsens højde må ikke overstige afstanden til den fastlagte bebyggelse ved modstående vejlinie/vejudvidelseslinie/byggelinie.

Stk. 7. Boliger skal i videst muligt omfang forsynes med opholdsaltaner.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden.

Stk. 1. Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden skal godkendes af Magistraten. Eksisterende bebyggelse må i nævnte henseender ikke ændres uden Magistratens tilladelse.

Stk. 2. Tage skal udformes som skrå tagflader med mulighed for placering af kviste og lignende efter Magistratens nærmere godkendelse.

Stk. 3. Ibrugtagning af bebyggelse kan efter Magistratens nærmere bestemmelse betinges af etablering af fællesantenneanlæg - hvis placering og udformning skal godkendes af Magistraten - eller tilslutning til et godkendt fællesantenneanlæg.

Stk. 4. Ingen form for skiltning må finde sted uden Magistratens godkendelse.

§ 7. Foranstaltninger mod forureningsgener. *)

Stk. 1. Bebyggelsen skal efter Magistratens nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav udføres og indrettes, således at beboere og brugere i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening fra vej.**)

Stk. 2. I forbindelse med ombygning af eksisterende boligbebyggelse efter beslutning truffet i henhold til lov om byfornyelse og boligforbedring kan Magistraten stille krav om, at eksisterende boligbebyggelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav isoleres mod støj.

§ 8. Kollektiv varmforsyning.

Bebyggelse må ikke uden Magistratens tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter Magistratens anvisning.

§ 9. Ubebyggede arealer.

Stk. 1. Friarealer (exclusive parkerings- og tilkørselsareal samt friareal til eventuelle institutioner) skal være af størrelsesordenen 50 pct. af boligetagearealet plus 10 pct. af erhvervsetagearealet og skal anlægges med opholdsarealer, herunder legepladser, efter Magistratens nærmere godkendelse.

Stk. 2. Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal.

Parkeringen kan indrettes på terræn eller i underjordisk anlæg eller eventuelt andetsteds i kvarteret efter Magistratens nærmere bestemmelse.

Stk. 3. Efter Magistratens nærmere godkendelse fastlægges offentlig passagemulighed i princippet, som vist på tegningen.

Stk. 4. Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg skal efter Magistratens nærmere bestemmelse indgå i fælles anlæg.

Stk. 5. Træer skal bevares i videst muligt omfang.

§ 10. Matrikulære forhold m.v.

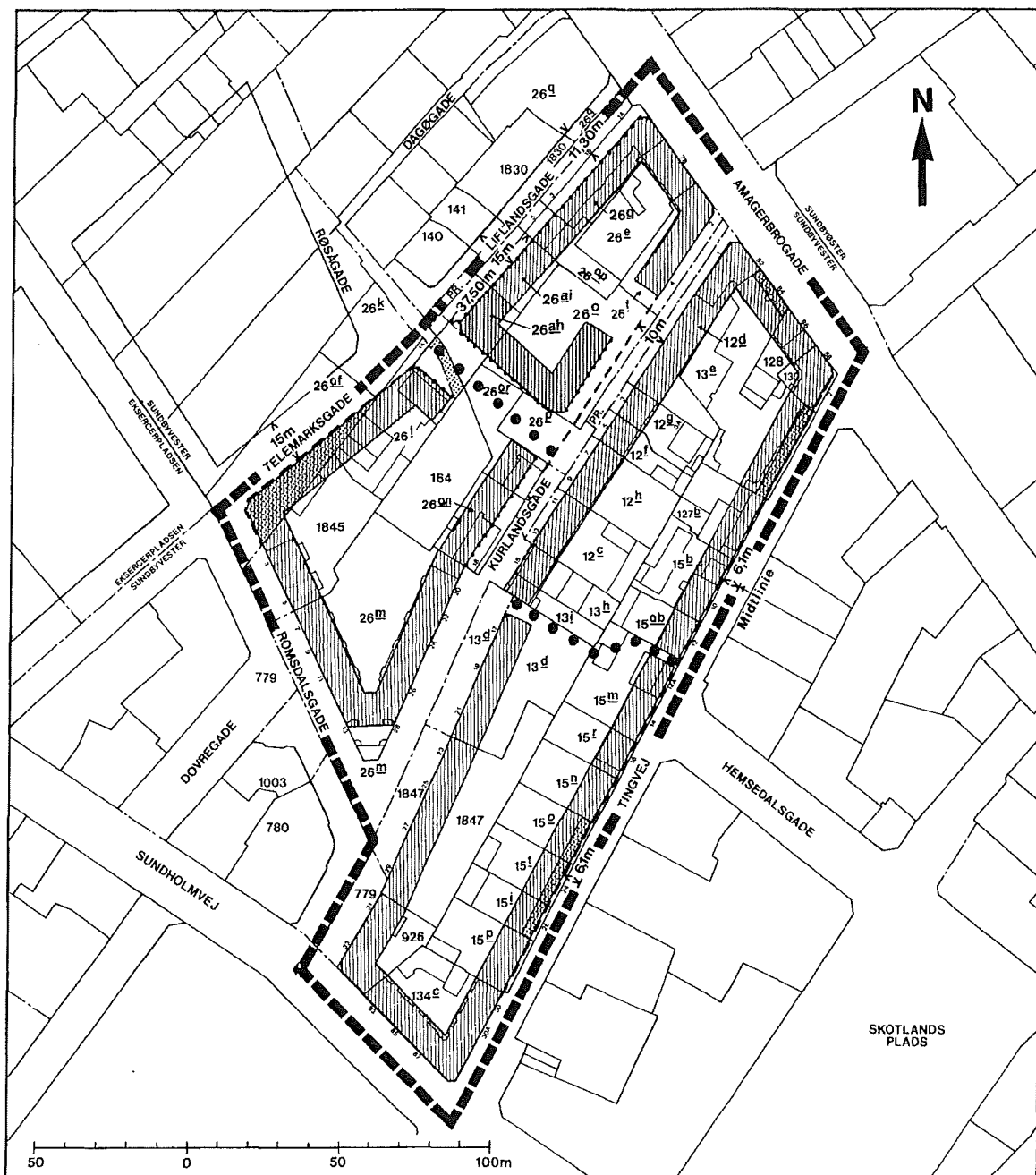
Efterhånden som forholdene gør det påkrævet, må der, i overensstemmelse med lovgivningens regler, foretages sådanne omlægninger af ejendomsgrænser og andre foranstaltninger, som efter Magistratens skøn må anses for nødvendige til gennemførelse af den fastlagte bebyggelse.

§ 11. Eksisterende forhold.

Lokalplanens bestemmelser skal ikke være til hinder

*) Opmærksomheden skal henledes på, at der i henhold til bekendtgørelse nr. 121 af 17. marts 1976 om kemikalieaffald og bekendtgørelse nr. 410 af 27. juli 1977 om olieaffald m.v. skal ske indberetning til Magistraten (Miljøkontrollen) ved konstatering af forurening af jord med olie- og kemikalieaffald, og at bortskaffelse af forurenede jord ligeledes i henhold hertil skal ske efter Miljøkontrollens anvisninger.

**) Jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 om »Trafikstøj i boligområder«.



- | | |
|--|---|
| ■■■■ GRÆNSE FOR LOKALPLANOMRÅDE | ▨ VEJAREAL, DER KAN NEDLÆGGES/
VEJUDLÆG, DER KAN OPHÆVES |
| --- VEJUDVIDELESSESLINIER | ● OFFENTLIG PASSAGEMULIGHED |
| BEBYGGELSESREGULERENDE
BYGGELINIE | ▨ NY BEBYGGELSE I 3-4 ETAGER
MED EVT UDNYTTET TAGETAGE |

EMNE LOKALPLAN	MÅL 1:2000	JOUR. NR. PD. 847
KVARTER SUNDBYVESTER M. FL., KØBENHAVN	TEGN. DATO AUG. 89	TEGN. NR. 25.998
OVERBORGMESTERENS AFDELING · PLANDIREKTORATET RÅDHUSET · 1599 KØBENHAVN V		





KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen
Center for Bydesign

Catalyst Architects I/S
Sølvgade 38, Baghuset H
1307 Copenhagen K

25-11-2013

Sagsnr.
2013-0186506

Dokumentnr.
2013-0186506-28

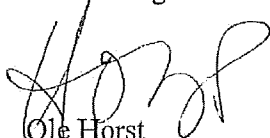
DISPENSATION

Vedrørende dispensation fra lokalplan nr. 151 "Kurlandsgade" for så vist angår bestemmelsen om bebyggelsesprocent, etageantal, husdybden, tagform samt friarealprocent, til opførelse af ny boligbebyggelse på ejendommen matr.nr. 261 og del af 26af, Sundbyvester, København, Liflandsgade.

I mail af 28. juni 2013 har Catalyst Architects I/S på vegne af Kaae Gruppen A/S ansøgt om tilladelse til at opføre boligbyggeri med i alt 18 lejligheder.

Center for Bydesign har d.d. meddelt dispensation fra lokalplanen. Med hensyn til dispensationens baggrund og indhold henvises til vedlagte dispensation.

Med venlig hilsen


Ole Horst
Arkitekt maa

Center for Bydesign

Njalsgade 13, 5. sal
Postboks 447
2300 København S

Telefon
3366 1374

E-mail
ohorst@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009482044



KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen
Center for Bydesign

Catalyst Architects I/S
Sølvgade 38, Baghuset H
1307 Copenhagen K

25-11-2013

Sagsnr.
2013-0186506

Dokumentnr.
2013-0186506-26

DISPENSATION

Vedrørende dispensation fra lokalplan nr. 151 "Kurlandsgade" til opførelse af ny boligbebyggelse på ejendommen matr.nr. 26l og del af 26af, Sundbyvester, København, Liflandsgade.

I mail af 28. juni 2013 har Catalyst Architects I/S på vegne af Kaae Gruppen A/S ansøgt om tilladelse til at opføre boligbyggeri med i alt 18 lejligheder.

Boligprojektet, der er i 4 etager samt en penthouseetage, har et samlet etageareal på 2.163 m². Bygningen opføres med parkeringskælder til 21 biler.

Bebyggelsen udføres som et længehus, som en del af en fastlagt kar-rébebyggelse, og bygningen markerer hjørnet og ligger parallelt med den modstående bebyggelse. Der etableres altaner både mod vej og gård. Bygningen er trukket tilbage fra vejlinien og hævet, således at gulvet i stuelejlighederne ligger i niveau med taget på den delvis ned-gravede p-kælder. Derved opnås en vis afskærmning for direkte ind-blik fra gaden. Det delvis hævede gårdrum danner private opholdsrum mod gården. Adgang til boligerne er fra gadesiden, og i forbindelse med indgangspartierne etableres der cykelparkering. På taget anlæg-ges private og fælles tagterrasser.

Bebyggelsen opføres i en let konstruktion beklædt med tegl. Den store karnap på hjørnet udføres ligeledes i tegl. De markante altaner udføres i fiberbeton og glas.

Projektet forudsætter, at der erhverves et areal på ca. 164 m² fra ejen-dommen matr. nr. 26af Sundbyvester, København, der ejes af VIBO. VIBO er ved skødebestemmelser forpligtet til at overdrage arealet til kommunen i forbindelse med byggeri på de tilstødende arealer.

Afvielser fra lokalplanen

Ifølge § 5, stk. 1 må bebyggelsesprocenten ikke overstige 130. Be-byggelsesprocenten er ca. 190.

Ifølge § 5, stk. 4, skal bebyggelsen opføres i mindst 3 etager og højst 4 etager med mulighed for udnyttet tagetage. Højden på en eventuel

Center for Bydesign

Njalsgade 13, 5. sal
Postboks 447
2300 København S

Telefon
3366 1374

E-mail
ohorst@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009482044

trempe! må ikke overstige ca. 1 m. Bebyggelsen opføres i 4 etager samt en penthouseetage.

Ifølge § 5, stk. 5 må husdybden ikke overstige 10 m. Husdybden er 10,40 m.

Ifølge § 6, stk. 2, skal tage udformes som skrå tagflader med mulighed for placering af kviste og lignende. Bebyggelsen opføres med fladt tag og en penthouseetage.

Ifølge § 9, stk. 1, skal friarealet være af størrelsesordenen 50 pct. af boligetagearealet. Friarealprocenten er ca. 31.

Dispensation

Kommunen kan meddele dispensationer fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationerne ikke er i strid med principperne i planen. Dette fremgår af planlovens § 19, stk. 1.

Teknik- og Miljøudvalget har bemyndiget forvaltningen til at dispensere fra lokalplaner m.v., såfremt dispensationen ikke er af principiel karakter, eller naboorienteringen ikke har medført mange eller vægtige indsigelser.

Center for Bydesign kan anbefale, at der meddeles dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 1, idet bebyggelsen følger lokalplanens bebyggelsesplan og det volumen, som lokalplanen muliggør. Desuden er det lagt til grund, at et ca. 840 m² stort areal af matr. nr. 164 ibid, der er anlagt som parkerings- og friareal, ligger i karréens indre og dermed medvirker til at skabe lys og luft. Arealet tilhører VIBO's afd. 153 og hører til bebyggelsen Kurlandsgade 6-12 og Liflandsgade 7-9.

Center for Bydesign kan ligeledes anbefale dispensation til bygningens udformning med en penthouseetage i stedet for en traditionel taghældning, idet en sådan udformning vil passe bedre til bygningens arkitektoniske udtryk. Skyggevirkningen afviger ikke fra en traditionel tagkonstruktion med hældning og en trempe! på 1 m. Desuden giver en penthouseetage mulighed for, at en del af taget kan indrettes til terrasser, og derved øge det samlede opholdsareal. Samlet set vil bebyggelsen med fladt tag og en penthouseetage synes mindre end en tilsvarende bebyggelse med skråt tag.

Med hensyn til husdybden kan forvaltningen anbefale dispensation, idet de nye energikrav ligger til grund for den forøgede husdybde, og da den forøgede dybde er marginal. For at opfylde energikravene, er isoleringstykkelsen forøget betragteligt og dermed facademurens tykkelse. Idet det ikke er ønskeligt at forringe lejlighedernes areal og

dermed indretning, er den mindre forøgelse af husdybden velbegrun-
det.

Ligeledes kan forvaltningen anbefale dispensation til friarealprocenten. Friarealet på terræn er 670 m² og tillægges de fælles tagterrasser på ca. 110 m², opnås en friarealprocent på ca. 36. Ved vurderingen er der lagt vægt på muligheden af fællesgård.

I byggesagen vil det således blive betinget, at ejendommen forpligtes til at indgå i et fælles gårdanlæg i det omfang og til de tidspunkter forvaltningen måtte bestemme. Aktuelt vil ansøgeren blive opfordret til at tage kontakt til naboejendommene, herunder VIBO, med henblik på allerede nu at få etableret et fælles gårdanlæg. I den forbindelse bemærkes, at VIBO ved opførelsen på matr. nr. 164 ibid er pålagt forpligtelse til at indgå i fælles gårdanlæg. I forbindelse med en dispensation, vil det blive betinget, at nedkørslen til parkeringskælderen, også skal være nedkørsel til en fremtidig parkeringskælder på naboejendommen mod sydvest på hjørnet af Telemarksgade og Romsdalsgade. Vedrørende vejanlæg vil det blive betinget, at der anlægges et 2,5 m bredt fortov i sydsiden af Telemarksgade, og at stianlægget i Røsågades forlængelse færdiggøres med mulighed for tilkørsel til parkeringskælderen og VIBO's p-anlæg i karréens indre.

Naboorientering

I perioden fra den 27. september 2013 til den 21. oktober 2013 har Center for Bydesign orienteret berørte ejere, lejere og brugere m.fl., som beskrevet i planlovens § 20, med anbefaling af dispensation.

Der er modtaget 4 henvendelser:

I mail af 20. oktober 2013 fra beboere i andelsforeningen Liflandsgade 10-12 og Røsågade 59 anføres, at man er kede af, at deres byhave nedlægges. De er utilfredse med de gener byggeriet, som vil medføre, at bl.a. at udsigten fra stuerne forsvinder, at gaden og lejlighederne bliver mørkere, og at de nye naboer kan kigge ind i deres stuer.

I brev af 8. oktober 2013 fra Boligforeningen VIBO, bemærkes det, at byggeriet vil medføre store indbliksgener for lejlighederne ud mod Telemarksgade. Det bemærkes, at boligområdet, der i forvejen er tæt bebygget, får en forøget volumen. Det bemærkes også, at beboerne mister deres grønne oase. Man mener, at såfremt der dispenseres, vil det kunne danne præcedens for kommende byggerier i nærområdet, herunder et eventuelt byggeri på hjørnet af Romsdalsgade og Telemarksgade. Til sidst bemærkes det, at etablering af fællesgård med det påtænkte byggeri vil være yderst uhensigtsmæssig, idet gårdrummet i afdeling 153 er et lukket gårdareal i en karrebebyggelse.

I mail af 21. oktober 2013 fra Line Friis, på vegne af A/B Kurland, beder hun om, at der udarbejdes sol- og skyggediagrammer. Derudover ønsker hun oplyst, om der er planlagt ventilationsanlæg på taget af hensyn til både larm og syn. Til sidst ønsker hun foreningens ejendom registreret for revner, inden byggeriet opstartes, samt erstatningsansvar for eventuelle revner, som byggeriet medfører.

I mail af 23. oktober 2013, bemærker Amager Vest Lokaludvalg bl.a., at de er tilfredse med, at der nu etableres boliger på området, men modsætter sig de meget vidtgående dispensationer, der gives mulighed for i forbindelse med byggeriet.

De ønsker, at områdets karréstruktur fastholdes med skrå tagflader og kan derfor ikke støtte, at der ved at etablere en penthouseetage ændres ved området præg, og at der med dispensationen åbnes op for etablering af et fem etagers byggeri.

Ligeledes ønsker de ikke, at der gives dispensation til en bebyggelsesprocent på 190 i et område, som allerede med en procent på 130 må betegnes som bymæssig tæt bebyggelse.

Endelig har lokaludvalget svært ved at forstå, hvordan private altaner kan indgå i det krævede friareal, og selv med dette tekniske krumspring opnår bebyggelsen ikke de krævede 50 %. Lokaludvalget finder, at det er en teknisk glidebane, såfremt fælles tagterrasser og private altaner fremover kan indgå som del af de krav, der stilles til friarealer på terræn. Lokaludvalget mener, at det er vigtigt, at de fælles friarealer på terræn opfordrer til ophold og sociale sammenkomster med naboer i det øvrige nabolag.

Bemærkninger

Hertil skal bemærkes, at byhaven er anlagt med ejers gode vilje og med den betingelse, at den nedlægges, når der skal bygges på grunden. Med hensyn til højden så er byggeriet lavere med en penthouseetage, end med et traditionelt 45⁰ saddeltag.

Det må forventes, at der på et eller andet tidspunkt vil blive opført en bebyggelse på stedet. Lokalplanen fastlægger en bebyggelsesplan med en bebyggelse, der i volumen stort set er identisk med det ansøgte, dog med en højde der er lavere grundet det flade tag og penthouseetagen. Det areal, der ønskes inddraget i et fælles gårdanlæg, er den del af VIBO's afd. 153, matr. nr. 164 ibid, der er anlagt med grusbelægning til parkering og boldspil. Det er således ikke gården i den eksisterende karré, der refereres til. Hertil kommer muligheden for at inddrage flere ejendomme i et fællesgårdanlæg, herunder i forbindelse med et evt. kommende byggeri på hjørnet Romsdalsgade og Telemarksgade.

Der er efterfølgende udført skyggediagrammer, som er fremsendt til indsiger, hvorfra der ikke er fremkommet yderligere bemærkninger.

Skyggediagrammerne viser, at skyggepåvirkningen på de omkringliggende bebyggelser er i vinterhalvåret, mens ejendommene ikke vil blive berørt i sommerhalvåret, hvor skyggen falder på vej og egen grund. Med hensyn til ventilationsanlæg på tag, etableres der normalt ventilationsanlæg med afkast over tag. Det vil ikke medføre støjgener ud over den tilladte støjgrænse.

Registrering af revner er et privatretligt forhold, og bygherre er blevet oplyst om ønsket.

Med hensyn til etageantallet skal bemærkes, at lokalplanen giver mulighed for 4 etager med udnyttet tagetage med en træmpel på 1 m. Indretning af en fornuftig bolig i tagetagen med skrå taghældning er ikke optimal, og derfor er en penthouseetage at foretrække, selvom den fraviger fra områdets øvrige bebyggelser. Udformningen passer bedre til bygningens arkitektoniske udtryk, der afspejler en mere nutidig bygning, og samlet set vil bebyggelsen med fladt tag og en penthouseetage synes mindre end en tilsvarende bebyggelse med skråt tag.

Vedrørende beregning af friarealprocenten skal det præciseres, at fælles tagterrasser i visse tilfælde kan tillades medregnet. I henhold til Kommuneplan 2011 kan der således i lokalplaner optages bestemmelser om, at opholdsarealer på hævede gårddek og tagterrasser kan indgå i friarealberegningen, hvilket er sket i flere nyere lokalplaner.

Altaner kan ikke medregnes. Oplysningen om, at alle lejligheder har altaner eller terrasser skulle opfattes som et argument for at anbefale projektet, og det er en fejl, at der er anført en friarealprocent ved medregning af altaner og private terrasser..

Forvaltningen kan på baggrund af ovenstående anbefale, at der meddeles dispensation til de ønskede fravigelser fra lokalplanens bestemmelser.

Afgørelse

Med henvisning hertil meddeles der dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 1, 4 og 5, § 5, stk. 5, § 6, stk. 2, samt § 9, stk. 1 på betingelse af, at nedkørslen til parkeringskælderen, også skal være nedkørsel til en fremtidig parkeringskælder på naboejendommen mod sydvest på hjørnet af Telemarksgade og Romsdalsgade, og at ejendommen forpligtes til at indgå i et fælles gårdanlæg i det omfang og til de tidspunkter forvaltningen måtte bestemme.

Center for Byggeri er d.d. orienteret om dispensationen. Udnyttelse af dispensationen forudsætter, at du fremsender ansøgning om byggetilladelse til Center for Byggeri, Postboks 416, 1504 København V.

Klagevejledning:

Den trufne afgørelse kan – for så vidt angår retlige spørgsmål – påklages til Natur- og Miljøklagenævnet, jf. lov om planlægning § 58, stk. 1, nr. 4. Øvrige spørgsmål kan ikke påklages til anden administrativ myndighed.

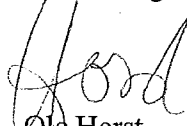
Eventuel klage skal være indgivet skriftligt til Center for Bydesign, Njalsgade 13, 2300 København S (**postadresse:** Center for Bydesign, Postboks 447, 1505 København V - **e-mail:** bydesign@tmf.kk.dk) inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt, jf. planlovens § 60, stk. 1 og 2.

Center for Bydesign vil – hvis vi vil fastholde afgørelsen – inden for 3 uger efter klagefristens udløb fremsende klagen med vore bemærkninger til Natur- og Miljøklagenævnet. Du vil blive orienteret herom og have lejlighed til at kommentere kommunens bemærkninger over for Natur- og Miljøklagenævnet.

Det er en betingelse for Natur- og Miljøklagenævnets behandling af klagen, at du indbetaler et gebyr på 500 kr. Nævnet vil efter modtagelse af klagen sende en opkrævning på gebyret. Natur- og Miljøklagenævnet vil ikke påbegynde behandlingen af klagen, før gebyret er modtaget. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk. Gebyret tilbagebetales, hvis du får helt eller delvist medhold i klagen.

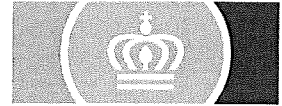
Søgsmål til domstolsprøvelse af afgørelser, der er truffet af kommunen i henhold til lov om planlægning, skal være anlagt inden 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt, jf. lovens § 62, stk. 1.

Med venlig hilsen



Ole Horst
Arkitekt maa

Kopi til:
Center for Byggeri



NATUR- OG MILJØKLAGENÆVNET

Rentemestervej 8
2400 København NV
Telefon: 72 54 10 00
nmkn@nmkn.dk
www.nmkn.dk

23. september 2015 • J.nr.: NMK-33-03120 • KlageID: 75177 • Ref.: HO-NMKN

AFGØRELSE

i sag om Københavns Kommunes dispensation fra Lokalplan nr. 261 til opførelse af ungdomsboliger på ejendommen Provstevej 5

Natur- og Miljøklagenævnet har truffet afgørelse efter planlovens § 58, stk. 1, nr. 4¹.

Natur- og Miljøklagenævnet ophæver kommunens afgørelse af 12. marts 2015 om dispensation fra Lokalplan nr. 261 til opførelse af ungdomsboliger på Provstevej 5, 2400 København NV.

Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. § 17 i lov om Natur- og Miljøklagenævnet². Eventuel retssag til prøvelse af afgørelsen skal være anlagt inden 6 måneder, jf. planlovens § 62, stk. 1.

Afgørelsen er truffet af formanden på nævnets vegne, jf. § 9 i lov om Natur- og Miljøklagenævnet.

¹ Lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 om planlægning med senere ændringer

² Lovbekendtgørelse nr. 736 af 14. juni 2013 om Natur- og Miljøklagenævnet med senere ændringer

Klagen til Natur- og Miljøklagenævnet

Omboende har klaget over Københavns Kommunes afgørelse af 12. marts 2015 om dispensation fra Lokalplan nr. 261 til opførelse af ungdomsboliger på ejendommen Provstevej 5, 2400 København NV.

Klager har navnlig gjort gældende

- Om de mange dispensationer fra lokalplanen kan være lovlige.
- Om reglerne for partshøring er iagttaget i forbindelse med vedtagelse af Tillæg nr. 25 til Kommuneplan 2011, som dispensationerne er baseret på.
- Om der er uoverensstemmelse mellem Lokalplan nr. 261 og Tillæg nr. 25 til Kommuneplan 2011.
- Om det er i strid med lokalplanen at meddele dispensation, herunder i relation til etageantal, husdybde og bebyggelsesprocent.

Klager har endvidere anmodet om, at klagen tillægges opsættende virkning.

Sagens oplysninger

Lokalplan

Ejendommen Provstevej 5 er omfattet af område I i Lokalplan nr. 261, "Provstevej". Lokalplanen er endelig vedtaget den 23. januar 1996.

Formålet med lokalplanen er bl.a., jf. § 1

- *"At det tidligere industriområde omkring Rentemestervej/Provstevej kan udvikles til et tidssvarende bykvarter med et boligområde mod Frederikssundsvej, et erhvervsområde mod Tomsgårdsvej og et blandet bolig- og erhvervsområde omkring Provstevej.*
- *At bolig- og erhvervsområdet omkring Provstevej kan bevare og udbygge sin nuværende karakter med blanding af boliger og erhverv, afvekslende bygningsformer og en bebyggelsesmæssig skala af købstadsniveau,*
- *...*
- *At Provstevej udvikles til en boliggade, hvor der på længere sigt kan etableres forbindelse for fodgængere og cyklister mellem Provstevej og Landfogedvej, som forbindelse mellem boligområderne nord for Birkedommervej og byfunktionerne på centerstrøget Frederikssundsvej,*
- *..."*

Det fremgår om anvendelse af område I i lokalplanens § 3, stk. 1, bl.a., at

- a) *"Området fastlægges til boliger og serviceerhverv, som administration, liberale erhverv og undervisning, samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området og som højst medfører ubetydelig forurening.
Endvidere kan der efter Magistratens nærmere godkendelse indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv og boliger.*
- b) *Randbebyggelse mod Provstevej skal anvendes til boliger, idet der i bebyggelsens stueetage foruden boliger kan indrettes mindre butikker og serviceerhverv forenelige med boliganvendelsen.*
- c) *Der må kun indrettes boliger, såfremt der ikke er miljømæssige gener fra ejendomme i området.*

- d) Uanset pkt. b) kan Magistraten i særlige tilfælde, hvor der er miljømæssige gener fra ejendomme i området tillade, at randbebyggelse mod Provstevej anvendes til serviceerhverv, kollektive anlæg og institutioner samt håndværk og andre virksomheder, der er forenelige med boliganvendelsen.
- e) Erhverv, institutioner og lignende vil ikke kunne tillades indrettet over etager med beboelse.
- f) Nyt lejlighedsbyggeri skal indrettes overvejende med familieboliger.
I forbindelse med ombygninger af eksisterende boligbebyggelse, efter beslutning truffet i henhold til lov om byfornyelse og boligforbedring, kan Magistraten stille krav om, at lejligheder sammenlægges til familieboliger."

Det fremgår af lokalplanens § 5, stk. 1 og 3, at

"Stk. 1. Indenfor område I, II og IV må bebyggelsesprocenten ikke overstige 110. Indenfor område III må bebyggelsesprocenten ikke overstige 150. Væsentlig nybebyggelse indenfor område IV må kun finde sted efter tilvejebringelse af supplerende lokalplan.

..

Stk. 3. Bebyggelse skal opføres med et etageantal i overensstemmelse med det på tegning nr. 27.117 viste. Højden af en eventuel trempel må ikke overstige ca. 1m."

Det fremgår af lokalplanens § 9, stk. 1 og 2, at

"Stk. 1. Friarealet (ekskl. Arealer til parkering, tilkørselsareal og institutioner) skal være af følgende størrelsesorden:

For område I og IV: 60 pct. af boligetagearealet plus 15 pct. af erhvervsetagearealet.

For område II: 15 pct. af erhvervsetagearealet.

For område III: 40 pct. af boligetagearealet plus 10 pct. af erhvervsetagearealet.

Friarealer skal anlægges med opholdsarealer, efter Magistratens nærmere godkendelse.

Stk. 2. Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal.

Parkering kan indrettes på terræn, i underjordisk anlæg eller eventuelt andetsteds i kvarteret efter Magistratens nærmere bestemmelse."

Sagsforløb

Den 12. december 2014 har Københavns Kommune på baggrund af en revideret ansøgning om tilladelse til opførelse af en bygning med 131 ungdomsboliger på Provstevej 5 foretaget en fornyet naboorientering, jf. planlovens § 20.

Det fremgår af naboorienteringen, at der ansøges om tilladelse til at opføre en bygning i 3 og 4 etager med 131 ungdomsboliger, heraf 121 boliger med 1 rum på ca. 26 m² og 10 boliger med 2 rum på ca. 40 m², med et samlet etageareal på i alt 4777 m². Ansøger har oplyst, at bygningen opføres i indfarvet beton med murstenspræg. Til hver boligenhed hører en altan med en dybde på 0,9 meter eller fransk altan. På de 2 øverste etager etableres altaner med en dybde på 1,3 meter for enden af flugtvejsgangen mod Theklavej. Der etableres en fælles tagterrasse på 982 m² og fælles faciliteter i kælderen på 227 m². Tegningsmateriale er vedlagt.

Det fremgår, at bebyggelsesprocenten vil blive forøget til 145 %. Husdybden vil blive på 13 meter og er på 3 og 4 etager. Friarealprocenten bliver på 41. Der vil blive anlagt 16 p-pladser svarende til 1 parkeringsplads pr. 300 m² etageareal. Disse forhold kræver en dispensation.

Den 12. marts 2015 har Københavns Kommune meddelt en byggetilladelse til opførelse af projektet.

Den 12. marts 2015 har kommunen samtidig ved afgørelse orienteret klagerne om Teknik- og Miljøudvalgets beslutning af 26. januar 2015 om dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 1 og 3, § 9, stk. 1 og 2 til det ansøgte, således at der tillades en friarealprocent på 30 og parkeringsdækning i overensstemmelse med Kommuneplantillæg nr. 25 samt tilladelse til en bebyggelsesprocent på 145, et etageantal på 4 etager på den bagerste halvdel af bygningen mod gården og en husdybde på 13 meter.

Det fremgår af kommunens afgørelse, at projektet har været sendt i høring to gange, henholdsvis i perioden 6. oktober – 27. oktober 2014 og senest i perioden 12. december 2014 – 9. januar 2015. Ved den første høringsperiode indkom mere end 100 indsigelser. På baggrund af møder mellem ansøgeren og kommunen blev projektet revideret af ansøger. Ændringerne bestod i en reduceret bebyggelsesprocent, øget friarealprocent og facaden blev desuden ændret til at fremstå med en tydeligere varieret facaderække og med varierende bygningsfremspring. Projektet blev revideret i et sådant omfang, at der efter kommunens skøn skulle foretages en ny høring. Ved den anden høringsperiode modtog kommunen mere end 100 høringssvar.

Kommunen fastholder i sin afgørelse, at der lovligt kan dispenseres som besluttet af Teknik- og Miljøudvalget, hvorfor det må afvises, at projektet vil være i strid med principperne i lokalplanen, og at der er andre bestemmelser i lokalplanen end de af forvaltningen oplyste, som der skal dispenseres fra.

Udtalelse

På baggrund af klagen har Københavns Kommune bl.a. udtalt, at den i planloven foreskrevne høringsprocedure i forbindelse med vedtagelse af kommuneplantillæg er blevet fulgt. Kommuneplantillægget var i høring i perioden 19. december 2013 – 22. februar 2014. Endvidere er det kommunens opfattelse, at der ikke er uoverensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplantillægget, og at disse er fortolket korrekt i forbindelse med byggesagen for så vidt angår etageantal, husdybde og bebyggelsesprocent. Kommunen har bemærket, at klagerne ikke i øvrigt har uddybet, på hvilken måde dette ikke skulle være tilfældet.

Natur- og Miljøklagenævnets bemærkninger og afgørelse

Efter planlovens § 58, stk. 1, nr. 4, kan Natur- og Miljøklagenævnet tage stilling til retlige spørgsmål i forbindelse med en kommunes afgørelse efter planloven.

Vedrørende vedtagelse af Kommuneplantillæg nr. 25 samt uoverensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplantillægget

En klage skal være indgivet skriftligt inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt, jf. planlovens § 60, stk. 1. Efter § 60, stk. 2³, skal en klage til Natur- og Miljøklagenævnet indgives skriftligt til den myndighed, der har truffet afgørelsen, ved anvendelse af digital selvbetjening.

³ Planlovens § 60, stk. 2, ændret ved lov nr. 86 af 28. januar 2014 (Lov om ændring af lov om Natur- og Miljøklagenævnet og forskellige andre love)

Tillæg nr. 25 til Kommuneplan 2011 har været i høring perioden 19. december 2013 – 22. februar 2014 og godkendt af Københavns Borgerrepræsentation den 10. april 2014.

Klagen er via klageportalen modtaget den 8. april 2015. På det tidspunkt var klagefristen udløbet, og Natur- og Miljøklagenævnet afviser derfor at realitetsbehandle klagen.

Vedrørende dispensationer

Det følger af planlovens § 18, at bestemmelserne i en lokalplan er bindende over for borgerne. Det betyder, at dispositioner, der er i overensstemmelse med lokalplanen, er umiddelbart tilladt. Derimod forudsætter dispositioner, der ikke er i overensstemmelse med lokalplanen, at kommunen kan og vil dispensere fra lokalplanbestemmelserne.

Efter planlovens § 19, stk. 1, kan en kommune dispensere fra en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper. Videregående afvigelser end omhandlet i stk. 1, kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan, jf. planlovens § 19, stk. 2.

Principperne i en lokalplan er efter lovbestemmelsens forarbejder planens formålsbestemmelse og de anvendelsesbestemmelser, som er fastsat ud fra formålet med planen. Principperne omfatter også den planlagte struktur, fordeling mellem friarealer og bebyggede arealer.

Principperne omfatter derimod som hovedregel ikke de bestemmelser, der mere detaljeret regulerer bebyggelsens omfang, udformning og placering, medmindre disse bestemmelser netop er fastlagt for at fastholde en særlig udformning af bebyggelsen.

Det fremgår af lokalplanens § 9, stk. 1, at friarealet (ekskl. arealer til parkering, tilkørselsareal og institutioner) skal for område I være 60 pct. af boligetagearealet plus 15 pct. af erhvervsetagearealet.

Københavns Kommune har meddelt dispensation til en friarealprocent på 41.

Den planlagte struktur, herunder fordeling mellem friarealer og bebyggede arealer, udgør en del af lokalplanens principper, jf. det ovenfor anførte om planlovens § 19, stk. 1, og om forarbejderne hertil.

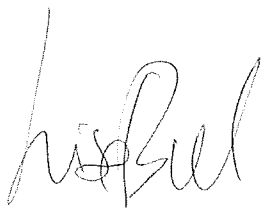
Natur- og Miljøklagenævnet finder, at den meddelte dispensation fra lokalplanen med henblik på at gennemføre det ansøgte byggeprojekt indebærer en generel fravigelse af den i lokalplanen fastlagte struktur. Københavns Kommune har således ikke haft hjemmel i planlovens § 19, stk. 1, til at meddele dispensation fra Lokalplan nr. 261 som sket.

Den omstændighed, at kommunen henviser til, at friarealkravet er på 30 % i Kommuneplantillæg nr. 25, kan ikke føre til et andet resultat.

Nævnet skal hertil bemærke, at et kommuneplantillæg ikke har umiddelbar retsvirkning overfor borgerne.

På denne baggrund ophæves kommunens afgørelse af 12. marts 2015 om dispensation fra Lokalplan nr. 261 til opførelse af ungdomsboliger på Provstevej 5, 2400 København NV som værende ugyldig.

En gennemførelse af det ansøgte byggeprojekt vil herefter forudsætte kommunens tilvejebringelse af en ny lokalplan, jf. planlovens § 19, stk. 2, og kommunen må tilvejebringe en sådan lokalplan, der som bebyggelsen eller dele heraf allerede måtte være opført og ønskes bibeholdt og lovliggjort retligt.



Lise Marie Buhl
Chefkonsulent



Henriette Oldager
Fuldmægtig

Afgørelsen er sendt pr. e-mail til:

Københavns Kommune, Center for Bygninger, Byggetilladelser Nord, att.: Christine Mørup,
Sagsnr. 481381, bygninger@tmf.kk.dk
Laura Glahder Lindberg, lgindberg@gmail.com
Complecta, Att.: Anders Carsten Hansen, ach@complecta.com; info@complecta.com

Og pr. brev til:

KnH Gruppen A/S
Hammerholmen 47
2650 Hvidovre



NATUR- OG MILJØKLAGENÆVNET

Rentemestervej 8
2400 København NV
Telefon: 72 54 10 00
nmkn@nmkn.dk
www.nmkn.dk

09. februar 2016 • J.nr.: NMK-33-03076 • KlageID: 71487 • Ref.: KAGRA

AFGØRELSE

i sag om Københavns Kommunes dispensation til etablering af 212 m² tilbygning til eksisterende butik - Lokalplan 32 "Gartnergadekarréen" for Indre Nørrebro

Natur- og Miljøklagenævnet har truffet afgørelse efter planlovens § 58, stk. 1, nr. 4¹.

Natur- og Miljøklagenævnet kan ikke give medhold i klagen over Københavns Kommunes dispensation til etablering af 212 m² tilbygning til eksisterende butik, som meddelt i forbindelse med byggetil-ladelse af 2. marts 2015.

Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. § 17 i lov om Natur- og Miljøklagenævnet². Eventuel retssag til prøvelse af afgørelsen skal være anlagt inden 6 måneder, jf. planlovens § 62, stk. 1.

Afgørelsen er truffet af formanden på nævnets vegne, jf. § 9 i lov om Natur- og Miljøklagenævnet.

¹ Lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015

² Lovbekendtgørelse nr. 736 af 14. juni 2013 om Natur- og Miljøklagenævnet med senere ændringer

Klagen til Natur- og Miljøklagenævnet

Klager, der er nabo til projektet, har den 19. marts 2015 klaget over Københavns Kommunes byggetilladelse af 2. marts 2015, hvori der er meddelt dispensationer fra lokalplan 32 til at udvide butikksarealet tilknyttet en eksisterende dagligvarebutik med 222 m² i forbindelse med at opføres en tilbygning på 212 m².

Klager gør gældende, at en bebyggelsesprocent på 289 ikke kan betragtes som en bagatel i forhold til den bebyggelsesprocent på 130, der gælder for lokalplanområdet. Klager gør desuden gældende, at der ikke er hjemmel til at medregne tagterrassen i friarealberegningen, og at friarealet derfor teknisk alene er på 1,5 %, svarende til den del, kommunen har oplyst udgør friarealet i terrænniveau.

Klager gør i øvrigt gældende, at der som følge af byggeriet vil forekomme øgede gener i form af vibrationer fra teknikgården, mere støj og lugt og mindre lys, samt at beboerne vil blive udsat for indbliksgener som følge af den projekterede tagterrasse på taget af såvel tilbygningen som på den eksisterende et-etages bygning. Endvidere overholder byggeriet ikke en afstand på 2,5 m til klagers ejendom, som klager mener, at der skal være.

Klager henviser desuden til en for dårlig kommunikation i form af for kort høringsfrist og til, at der i forvejen er gener fra dagligvarebutikken. Endvidere oplyser klager, at aktiviteter i forbindelse med drift af dagligvarebutikken har medført skader på klagers gavl, med den konsekvens, at gavlisoleringen gennem længere tid ikke har fungeret optimalt.

Sagens oplysninger

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 32 "Gartnergadekarreen" for Indre Nørrebro. Lokalplanen er fra 1982.

Formålet med lokalplanen fremgår af § 1.

"Formålet med denne lokalplan er at sikre en ordening af de fremtidige bebyggelsesforhold i området i overensstemmelse med den for Indre Nørrebro udarbejdede helhedsplan, idet der herved også gives muligheder for at opføre en større institutionsbebyggelse til brug for kvarterets beboere.

Ny bebyggelse tilpasses den i kvarteret bestående karréstruktur, hvorved bemærkes, at randbebyggelse mod Åboulevard i det væsentligste forudsættes opretholdt, jf. den af borgerrepræsentationens den 20. november 1980 vedtagne saneringsplan for området.

En fuldstændig fornyelse af bebyggelsen i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser vil indebære, at bebyggelsesprocenten for området under ét ikke vil overstige 130, og at friarealdækningen vil være mindst af størrelsesordenen 50 pct. af etagearealet."

Af anvendelsesbestemmelsen i § 3 fremgår det blandt andet, at lokalplanområdet opdeles i "karré A og B", svarende til en opdeling i delområde A og B. Foruden boliger må der alene indrettes sådanne forretningslokaler, kontorlokaler og lignende, som efter magistratens skøn har en naturlig tilknytning til kvarterets bebyggelse.

Lokalplanens § 4 regulerer vejforhold, og i § 4, stk. 2, henvises til "planen" (det vil sige tegning 23355, vedlagt som bilag til lokalplanen), og det fremgår af bestemmelsen, at det på planen med

priksignatur angivne vejareal, Gartnergade, fastlægges som opholds- og legegade i henhold til færdselslovens § 40³.

Om bebyggelsens udformning, omfang og placering, er i det i § 5 om ny bebyggelse anført, at denne "skal opføres i princippet med den på planen angivne placering". Det fremgår af bilaget ("planen") til lokalplanen, at ny bebyggelse skal opføres som karréer, dog med en åbning ud mod Korsgade.

For delområde A, hvor bebyggelsesprocenten er fastsat til 130, gælder det, at husdybden må være højst 10,4 m mod Griffenfeldtsgade og højst ca. 8 m mod øvrige gader.

For delområde B, hvor bebyggelsesprocenten ligeledes er fastsat til 130, jf. § 5, stk. 1, gælder det, at ny randbebyggelse må opføres med en husdybde på højst 12 m, jf. § 5, stk. 2.

Det fremgår desuden af § 5, stk. 1, at bebyggelsesprocenten for ny bebyggelse i delområde B højst må være 130.

Lokalplanens § 9 regulerer de ubebyggede arealer, og om disse fremgår det blandt andet, at:

"Stk.1 Friarealerne skal – udover areal til eventuelle børneinstitutioner – være af størrelsesordenen 50 pct. af boligetagearealet og 10 pct. af erhvervs- og institutionsarealet og skal anlægges med opholdsarealer, herunder legepladser, efter magistratens nærmere godkendelse. (...)

Stk. 3 Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 vognplads pr. 100 m² etageareal. Parkering må ikke indrettes på terræn, men skal etableres som underjordisk anlæg eller eventuelt andet steds i kvarteret, alt efter magistratens nærmere bestemmelse.

Stk. 4 Ubebyggede arealer samt eventuelt underjordisk parkering skal efter magistratens nærmere bestemmelse indgå i fælles anlæg."

Københavns Kommune har den 2. marts 2015 meddelt byggetilladelse til at opføre en tilbygning på 212 m² i én etage til en eksisterende dagligvarebutik.

Dette medfører, at ejendommens bruttoetageareal øges med 212 m² til i alt 3018 m², og at bebyggelsesprocenten øges med 20 til i alt 289. Herudover har kommunen anført i afgørelsen, at ejendommens friareal på terræn samtidig mindskes med 230 m², så det fremtidige friareal bliver 1,5 % svarende til 46 m², men at der etableres i alt ca. 333 m² fælles, hævet opholdsareal på taget af den eksisterende butik og tilbygningen.

Det fremgår desuden af byggetilladelsen, at butiksstørrelsen efter ombygning vil være på i alt 847 m², og at butiksarealet for hele lokalcenterområdet herefter vil være på i alt 2832 m². Der er således en restrummelighed til butiksudbygningen inden for rammen på 3000 m², der gælder for Lokalcenter Blågårdsgade.

Kælderen ombygges til cykelparkering og til etablering af 5 nye parkeringspladser.

Kommunen har i forbindelse med byggetilladelsen dispenseret fra det i lokalplan 32 anførte om, at

³ BET 827 fra 1978 "§40 – Nye former for trafiksanering" beskriver nærmere, hvad det betyder, når et område fastlægges som opholds- og legegade i henhold til færdselslovens § 40.

- ny bebyggelse skal opføres efter princippet på tegning 23.355, jf. § 5,
- bebyggelsesprocenten højst må være 130, jf. § 5, stk. 1,
- ny randbebyggelse højst må opføres i 4 etager og med en husdybde på maksimalt 12 m, jf. § 5, stk. 2,
- tage skal være sadeltage og at frie gavle skal afvalmes, jf. § 6, stk. 1, 2. pkt., og at
- friarealerne skal være af størrelsesordenen 50 % af boligetagearealet og 10 % af erhvervs- og institutionsarealet og skal anlægges med opholdsarealer, jf. § 9, stk. 1.

Kommunen har foretaget høring af de berørte parter i perioden fra den 18. december 2014 til 15. januar 2015.

Kommunen har vurderet, at der kan dispenseres fra lokalplanens § 5, § 5, stk. 1 og stk. 2, idet der efter kommunens vurdering er tale om en mindre tilbygning, der isoleret set udgør en bagatelagtig overskridelse af bestemmelserne.

Kommunen har desuden begrundet dispensationen til fladt tag med, at taget er tilpasset taget på den eksisterende ét-etages ejendom, der er opført med fladt tag før lokalplanens vedtagelse.

For så vidt angår dispensationen fra § 9, stk. 1 om omfang og anvendelse af friarealerne, har kommunen oplyst, at dispensation kan meddeles, idet reduktionen af friarealerne sker mod, at der etableres et 333 m² stort opholdsareal, som er ca. 50 % større end reduktionen af friarealet, og da det eksisterende friareal er asfalteret og dermed mindre anvendeligt.

Kommunen har den 9. juni 2015 afgivet bemærkninger om blandt andet den afholdte høringsproces, som efter klagers opfattelse har været for kort, blandt andet som følge af en mellemkommende ferielukning hos ejendommens administrator.

Til det af klager anførte om, at der har været en dårlig kommunikation mellem klager og kommunen, og at der har været meddelt en for kort høringsfrist, har kommunen oplyst, at der efter planlovens § 19, jf. § 20, først kan meddeles dispensation 2 uger efter, at kommunen har orienteret de berørte parter. Kommunen har fastsat en høringsperiode på 4 uger, hvorfor kommunen afviser, at høringsfristen har været for kort.

Natur- og Miljøklagenævnets bemærkninger og afgørelse

Efter planlovens § 58, stk. 1, nr. 4, kan Natur- og Miljøklagenævnet tage stilling til retlige spørgsmål i forbindelse med en kommunes afgørelse efter planloven. Det er et retligt spørgsmål, om kommunens afgørelse har hjemmel i lokalplanen.

Natur- og Miljøklagenævnet kan således ikke tage stilling til afgørelsens hensigtsmæssighed, herunder i forhold til klagers interesser.

Natur- og Miljøklagenævnet har ikke kompetence til at behandle den del af klagen, der omhandler byggelovgivningen, herunder bygningsreglementet. Nævnet kan således ikke behandle klagepunkterne om indbliksgener, byggeriets afstand til skel mv. Denne del af klagen hører under Statsforvaltningen, hvortil der henvises.

Det henhører endvidere ikke under nævnets kompetence at behandle spørgsmålet om en eventuel skade påført klagers ejendom.

Efter planlovens § 20, stk. 1, kan der først dispenseres fra en lokalplan 2 uger efter, at kommunen skriftligt har orienteret:

- 1) ejere og brugere i det område, der er omfattet af planen,
- 2) naboerne til den omhandlede ejendom og andre, som efter kommunalbestyrelsens vurdering har interesse i sagen, herunder det lokale kulturmiljøråd og
- 3) de foreninger og lignende med lokalt tilhørsforhold og klageberettigede landsdækkende foreninger og organisationer, jf. § 59, stk. 2, som over for kommunalbestyrelsen har fremsat skriftlig anmodning om at blive orienteret om ansøgninger.

Orienteringen skal indeholde oplysning om, at der kan fremsættes bemærkninger til kommunen inden 2 uger.

I planlovens § 20, stk. 2, er der fastsat en række undtagelser fra § 20, stk. 1. Kravet om orientering gælder f.eks. ikke, hvis en forudgående orientering efter kommunens skøn er af underordnet betydning for de personer og foreninger, der er nævnt i stk. 1, nr. 1-3.

Kommunen har, med den angivne høringsfrist fra den 18. december 2014 til den 15. januar 2015, overholdt planlovens § 20.

Det følger af planlovens § 18, at bestemmelserne i en lokalplan er bindende over for borgerne. Det betyder, at dispositioner, der er i overensstemmelse med lokalplanen, er umiddelbart tilladt. Derimod forudsætter dispositioner, der ikke er i overensstemmelse med lokalplanen, at kommunen kan og vil dispensere fra lokalplanbestemmelserne.

Efter planlovens § 19, stk. 1, kan en kommune dispensere fra en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper. Videregående afvigelser end omhandlet i stk. 1, kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan, jf. planlovens § 19, stk. 2.

Principperne i en lokalplan er efter lovbestemmelsens forarbejder planens formålsbestemmelse og de anvendelsesbestemmelser, som er fastsat ud fra formålet med planen. Principperne omfatter også den planlagte struktur, fordeling mellem friarealer og bebyggede arealer.

Principperne omfatter derimod som hovedregel ikke de bestemmelser, der mere detaljeret regulerer bebyggelsens omfang, udformning og placering, medmindre disse bestemmelser netop er fastlagt for at fastholde en særlig udformning af bebyggelsen.

At en bebyggelsesregulerende bestemmelse i en lokalplan må anses for at være en del af principperne i planen kan følge af en detaljeret formålsbestemmelse, der specifikt henviser til den pågældende bebyggelsesregulerende bestemmelse, eller af karakteren og detaljeringsgraden af lokalplanbestemmelsen eller lokalplanen.

Natur- og Miljøklagenævnet finder, at kommunen har hjemmel til at dispensere fra lokalplanens bestemmelser om bebyggelsens omfang og udformning, det vil sige fra bestemmelserne om bebyggelsesprocent, højde, etageantal, husdybde og tagudformning, samt fra bestemmelserne om bebyg-

gelsens placering, det vil sige fra bestemmelsen i § 5 om placering "i princippet med den på planen angivne placering", jf. hertil § 5, stk. 3, og henvisningen heri til plan 23.355, der er bilagt lokalplanen.

Det fremgår af lokalplanens § 9, stk. 1, at friarealerne skal være af størrelsesordenen 50 % af bolig-etagearealet og 10 % erhvervs- og institutionsarealet.

I nærværende sag, hvor der til erstatning for friarealer på terræn, etableres hævede opholdsarealer og parkering til henholdsvis biler og cykler under terræn, og hvor der således er etableret arealer til erstatning for de reducerede friarealer på terræn, finder nævnet, at der er hjemmel til at dispensere fra lokalplanens § 9, stk. 1, uanset at friarealprocenten også efter etableringen er mindre end forudsat i § 9, stk. 1.

Natur- og Miljøklagenævnet kan herefter ikke give medhold i klagen over Københavns Kommunes dispensation til etablering af 212 m² tilbygning til eksisterende butik, som meddelt i forbindelse med byggetilladelsen af 2. marts 2015.



Lena Kongsbach
Ankechef

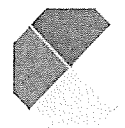


Karen Guldborg Rasmussen
Fuldmægtig

Afgørelsen er sendt pr. e-mail til:

Rie Rose Møller Pedersen; rose_rie@hotmail.com
Københavns Kommune, Teknik- og Miljøforvaltningen; bygninger@tmf.kk.dk, og til
birsog@tmf.kk.dk (sagsnr. 480035-009)
Dansk Bygnings Consult, Att.: Finn Sander; fs.dbc.ark@mail.dk





NJ GRUPPEN
BYGGE- OG INGENIØRFIRMA

Københavns Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Anvendelse
Byggetilladelser Syd
Njalsgade 13
2300 København S

Att.: Neel Kringelbach

Odense d. 25.02.2016

Sag nr. 14.120 – Liflandsgade 15, 2300 København S.

I forlængelse af høringen afholdt vedrørende det påtænke byggeri på adressen, Liflandsgade 15, 2300 København S, fremsendes hermed bygherrens besvarelse af de indkomne indsigelser.

Da flere af indsigelserne berører de samme emner, har bygherre valgt at udforme sin besvarelse, som bemærkninger til de enkelte emner som høringen omfattede.

Bebyggelsesprocent

Indsigerne anfører, at området allerede er tæt bebygget, hvorfor der ikke bør gives dispensation til en overskridelse af lokalplankravet.

I november 2013 blev der udstedt dispensation til et byggeri med en bebyggelsesprocent på 190, på den selv samme matrikel. Projektet er efterfølgende blevet reduceret, således det ansøgt nu "kun" medfører en bebyggelsesprocent på 172.

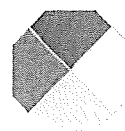
Med henvisning til, at der i nærområdet er byggerier med en væsentlig større bebyggelsesprocent, er det bygherres opfattelse, at det fremsendte projektet med sin overskridelse af bebyggelsesprocenten til trods, ikke i væsentlig grad medfører en fortætning af området.

Opførelsen af mindre udhus til affald

Indsiger anfører, at området allerede er tæt bebygget og en dispensation til et udhus på ca. 20 m² vil forværre dette.

Det skal anføres, at der i henhold til lokalplanens §5, stk. 3. kan opføres mindre udhuse efter Magistratens godkendelse.

Det er desuden bygherres opfattelse, at et udhus i den ansøgte størrelse, som udføres til opfyldelse af Københavns Kommunes krav til affaldsløsninger i terræn, ikke i nævneværdig grad vil ændre på bebyggelsens tæthed.



Bebyggelsens højde

Indsigerne anfører, at en dispensation vil have indflydelse på naboejendommens lys og privatliv.

Idet overskridelsen af højdegrænseplanet kun sker punktvis ved bebyggelsens opgange og kun sker for at sikre, at adgangen til bebyggelsens tagterrasse overholder bygningsreglements krav, er det bygherres opfattelse, at projektet har taget videst mulig hensyn til nabobebyggelserne.

Det skal i øvrigt pointeres, at den valgte løsning med et fladt tag med tilhørende opgange, som muliggør en fælles tagterrasse for bygningens beboere, har en langt mindre indvirkning end et tag med skrå tagflader.

Bebyggelsens husdybde

Indsigerne anfører, at en dispensation til at øge husdybden med 40 cm vil fratage området dets grønne arealer.

Det er bygherres opfattelse, at den ansøgte dispensation ikke har indvirkning på områdets grønne arealer, idet det ansøgte projektet overholder lokalplanens krav til friarealer.

Bygherre gør opmærksom på, at de nye energikrav (øget isolerings tykkelser til følge) har været den altovervejende årsag til ønsket om en øget husdybde.

Bygningens materialer, udformning, farve og ydre fremtræden

Indsiger anfører, at bebyggelsens ydre fremtræden og materialevalg er sjusket og dårligt arkitektarbejde.

Bygherres opfattelse, at bygherres arkitekt i samarbejde med Københavns Kommunes, har truffet velovervejede og relevante beslutninger omkring bebyggelsens ydre fremtræden og materialevalg.

Efter bygherres opfattelse er det mere eller mindre en subjektiv vurdering, hvorvidt et byggeri er pænt eller ej. Projektet er tegnet af en arkitekttegnestue med mere end 50 års virke i faget og fremstår pænt, tidssvarende, indpasset og med variation, som krævet i lokalplanens formålsbestemmelse.

Bebyggelsens tag

Indsigerne anfører, at bebyggelsens flade tag med tagterrasse vil medføre indbliksgener.

Det er bygherres opfattelse, at en bebyggelse med udnyttet tagetage (lokalplan giver mulighed herfor) ville medføre samme indvirkning som et fladt tag med tagterrasse, hvorfor den ansøgte dispensation ikke medfører en ændret indvirkning på nærmiljøet.

Bebyggelsen er placeret i en tæt bymæssig bebyggelse hvor der generelt tillades byggeri i op til 4-5 etager med udnyttet tagetage, hvorfor indblik til de omkring liggende bebyggelser i sagens natur ikke kan undgås, om end frygten for indbliksgener virker teoretisk, med henvisning til bebyggelsens afstand til nabobygningerne.



Andre forhold

Foruden de emner som høringen omfattede fremkom der indsigelser omhandlende andre emner.

Byggeriet som helhed

Indsigerne ønsker at bevare området som grønt areal for områdets beboer.

Det forhold, at områdets beboer har anvendt bygherres ejendom til ophold og anden aktivitet, uden aftale med bygherre herom, bør, og skal ikke have indflydelse på Københavns Kommunes stillingtagen til de ansøgte dispensationer.

Antal p-pladser

Indsiger anfører, at projektet vil forværre områdets udfordringer fsva. offentlige parkeringspladser.

Det ansøgte projekt overholder lokalplanens krav til antallet af parkeringspladser, hvorfor indsigelsen ikke bør have indflydelse på Københavns Kommunes stillingtagen til de ansøgte dispensationer.

Overskridelse af skel og kørsel på anden mands ejendom

Indsiger anføre, at bygherre ikke har været i dialog med indsiger omkring erhvervelse af et på ansøgers tegninger skraveret areal samt forhold omkring kørsel på indsigers ejendom.

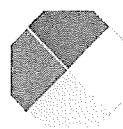
Bygherres arkitekt skal beklage, at der på de fremsendte tegninger var skraveret et areal som bygherre ikke har råderet over, hvorfor reviderede tegninger er udarbejdet og vedlagt denne skrivelse. Det skal for god ordens skyld anføres, at arealberegningerne ikke har inkluderet det ved en fejl skraverede areal.

Den til projektet forudsatte kørsel sker på vejmatrikel nr. 2530, som slutter hvor ansøgers projekt grænser op til indsigers ejendom, hvorfor der i projektet ikke er forudsat kørsel på anden mands ejendom.

Tilslutning til projektet og de ansøgte dispensationer

Afslutningsvis skal det for god ordens skyld fremhæves, at der er indkommet en "indsigelse" fra byggeriets nærmeste nabo (Romdalsvej 3 og 5) som med egne ord kan "*godkende de foreslåede dispensationer*"

Bygherre kan således notere sig, at der også er positive tilkendegivelser til projektet, idet byggeriets nærmeste nabo (Romdalsvej 3-5) ingen kritikpunkter har.



NJ GRUPPEN
BYGGE- OG INGENIØRFIRMA

Med udgangspunkt i nærværende besvarelse af de indkomne indsigelser, er det bygherres forhåbning at Københavns Kommune vil fastholde deres positive indstilling til projektet og i forlængelse heraf udstede de nødvendige dispensationer, idet projektet har været undervejs side 2013 og bygherre derfor har et indtrængende ønske om en byggetilladelse med efterfølgende igangsætning, hurtigst muligt.

Såfremt der skulle være spørgsmål til det fremsendte eller behov for supplerende oplysninger, er du velkommen til at kontakte mig.

Med venlig hilsen
NJ Gruppen A/S

Steen F. Andersen
Projektchef

