



26. april 2023

Sagsnummer:
977210-001

eDoc:
2023-0040875

Matrikelnummer:
3515 SØ, Kbh.

Ejendomsadresse:
Lindgreens Allé 16

Ejendomsnummer:
345599

Naboorientering efter planloven

Vi har modtaget en ansøgning om at opføre 16 stk. beboelsesmoduler til brug for indkvartering af fordrevne personer fra Ukraine på adressen Lindgreens Allé 16.

Vi skriver til dig, fordi du er beboer, ejer, lejer eller repræsentant for en virksomhed, der kan blive berørt af byggeprojektet, idet det ansøgte kræver en dispensation fra lokalplan nr. 593 "Lindgreens Allé II".

Du har derfor mulighed for at komme med bemærkninger, inden vi træffer afgørelse.

På de følgende sider kan du læse uddybende om:

Hvis du har spørgsmål.....	1
1. Byggeprojektet og lokalplanen	2
2. Lovmæssige rammer	2
3. Lovhensyn ved dispensationer fra lokalplaner	4
4. Sådan sender du eventuelle bemærkninger	5
5. Det videre forløb.....	5

Frist for dit svar

Hvis du ønsker at komme med bemærkninger, skal vi have dem **senest den 17. maj 2023**.

Hvis du har spørgsmål

Hvis du har spørgsmål til høringen, så er du velkommen til at kontakte byggesagsbehandler kontakte ingeniør Alf Nielsen på e-mail hz01@kk.dk. Husk at oplyse sagsnummeret, som du finder øverst til højre i dette brev.

Venlig hilsen
Laila Saabye
Administrativ byggesagsbehandler
Område for Bygninger

Område for Bygninger

Njalsgade 13
Postboks 416
1504 København V

Kundecenter
Njalsgade 13
2300 København S

TMF Kontaktcenter
33 66 56 00

E-mail
bygninger@kk.dk

www.kk.dk

1. Byggeprojektet og lokalplanen

Side 2 af 5

Hvordan ser projektet ud?

Ansøgningen drejer sig om tilladelse til at opføre bebyggelse til indkvartering af fordrevne personer fra Ukraine.

Der opføres 16 moduler i grupper af 2 moduler, i 1 etage med en højde på ca. 2,4 m. Til hvert modul etableres en mindre terrasse samt 4 cykelparkeringspladser.

Bebyggelsen opføres som modulbyggeri og har et etageareal på ca. 544 m². Bebyggelsesprocenten bliver ca. 28,6 og friarealprocenten bliver ca. 249.

Der etableres ingen parkeringspladser til brug for biler men der etableres samlet 64 cykel-parkeringspladser.

Projektet er et led i kriseberedskabet i forbindelse med indkvartering af fordrevne Ukrainere.

Du kan se illustrationer af projektet i det vedhæftede bilag og læse mere om høringen på de følgende sider.

Sagsnummer:

977210~001

Matrikelnummer:

3515 SØ, Kbh.

Ejendomsadresse:

Lindgreens Allé 16

Ejendomsnummer:

345599

2. Lovmæssige rammer

PLANLOVSFORHOLD

Lokalplanens bestemmelser

Ejendommen ligger i et område, der er omfattet af bestemmelserne i lokalplan nr. 593 "Lindgreens Allé II" bekendtgjort den 3. juli 2020.

Ifølge lokalplanens anvendelsesbestemmelser skal *Området fastlægges til helårsboliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området.*

Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til boliger og serviceerhverv.

Det ansøgte delområde er udlagt til institution, i lokalplanen.

Afvielser fra lokalplanens bestemmelser

Det ansøgte byggeprojekt overholder ikke alle lokalplanens bestemmelser, og kommunen skal derfor træffe afgørelse om en eventuel dispensation.

Det ansøgte afviger fra følgende af lokalplanens bestemmelser:

§ 3, stk. 1. Anvendelse

Området fastlægges til helårsboliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området. Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og

miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til boliger og serviceerhverv.

Side 3 af 5

Anvendelserne skal placeres, som vist på tegning 2a, 2b og 2c.

Sagsnummer:

977210~001

§ 3, stk. 4. Boligstørrelser

a) Boliger skal i gennemsnit have et areal på mindst 95 m² ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger. 50 % af etagearealet kan fritages fra beregningen af gennemsnittet.

Matrikelnummer:

3515 SØ, Kbh.

Ejendomsadresse:

Lindgreens Allé 16

Ejendomsnummer:

345599

§ 3, stk. 11. Placering af institution

Institutionen skal placeres som vist på tegning 2a og 2b.

§ 5, stk. 1. Bilparkering

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 250 m² etageareal, [..]

§ 5, stk. 4. Tage

a) Tage, der ikke anvendes til tagterrasser, skal udføres med hældning.

d) Flade tage, der ikke anvendes til opholdsareal, skal være grønne tage, dvs. med græs, sedum eller lignende.

§ 8, stk. 10. Kantzoner

a) Der skal etableres kantzoner, som vist på tegning 6b.

Hvorfor er kommunen indstillet på at tillade projektet?

Kommunen kan principielt gå ind for projektet, da der er tale om indkvartering af fordrevne personer fra Ukraine, på baggrund af den ekstraordinære situation som følge af krisen i Ukraine

Dispensation til at indrette bebyggelsen til indkvartering begrundes med, at der er akut behov for etablering og indretning af bebyggelse, der i en periode anvendes til indkvartering for fordrevne personer, der når det er muligt, ønsker at vende tilbage, til deres hjemland. Det er personer, der mens de er her, har brug for nærhed til det nationale fællesskab de er en del af, og derfor vigtigt, at bebyggelsen etableres i områder, der kan rumme en relativt stor gruppe, der ikke umiddelbart er integrerede, uden at medføre en permanent ændring af det område, hvor bebyggelsen etableres.

Det overordnede område er planlagt til beboelse og mindre erhverv, mens den specifikke matrikel er planlagt til institution. Området vurderes at have de kvaliteter, der giver acceptable forhold for et antal personer, der i en periode er indkvarteret på ejendommen. Det indgår i vores vurdering af muligheden for dispensation, at dispensationen er tidsbegrænset og bebyggelsen fjernes efter maksimalt 5 år.

Dispensation til anvendelse, boligstørrelser og placering af de nye beboelsesmoduler begrundes med, at det ansøgte byggeri ikke afviger væsentligt fra det omfang og den placering af bebyggelse som bestemmes i lokalplanen. Derudover vurderes det, at den midlertidige indretning ikke vil medføre gener for omgivende ejendomme.

Dispensation til undladelse af begrønning af tagflader og etablering af kantzoner begrundes i projektets midlertidighed, hvor dispensationen er gældende i maksimalt 5 år - området skal på sigt indrettes samstemmende

med lokalplanens vision, hvor der etableres institutionsbebyggelse med enten taghældning eller begrønnet tag, samt en kantzone.

Side 4 af 5

Dispensation til at undlade at etablere parkering jf. lokalplanens parkeringskrav begrundes med at der på Lindgreens Allé er etableret et areal i direkte tilknytning til matr.nr. 3515 Sundbyøster, København, som for nærværende bruges til oplag og parkering. De tilgængelige parkeringspladser vurderes at være tilstrækkelige i perioden, hvor der indkvarteres flygtninge i bebyggelsen og, hvor de indkvarterede flygtninge kun i begrænset omfang vil have behov for bilparkeringspladser.

Sagsnummer:

977210~001

Matrikelnummer:

3515 SØ, Kbh.

Ejendomsadresse:

Lindgreens Allé 16

Ejendomsnummer:

345599

I den samlede vurdering af parkeringsforholdene har vi lagt vægt på, at der etableres 4 cykelparkerings-pladser til hvert boligmodul, samlet 64 pladser.

Planlovens §5u, stk. 1

Da projektet omhandler etablering af midlertidige opholdssteder til nyankomne flygtninge, finder Planlovens § 5u, stk. 1 anvendelse.

Formålet med Planlovens § 5u, stk. 1 er netop at give kommunerne mulighed for hurtigt at kunne afhjælpe det akutte behov for midlertidig indkvartering af flygtninge.

Projektet er et led i kriseberedskabet i forbindelse med indkvartering af fordrevne personer fra Ukraine, på baggrund af den ekstraordinære situation som følge af krisen i Ukraine.

Københavns Kommune kan derfor principielt gå ind for projektet.

Yderligere kommentarer

Den midlertidige bebyggelse skal nedtages og den midlertidige indkvartering skal ophøre når der ikke længere er behov for indkvartering af fordrevne fra Ukraine, dog senest 5 år fra evt. dispensation gives.

3. Lovhensyn ved dispensationer fra lokalplaner

Hvad er en dispensation?

Dispensation fra lokalplaner er et planredskab, der kan være med til at gøre lokalplaner mere levende og nutidige. Dispensationsmuligheden fremgår af planlovens § 19, stk. 1.

Lokalplaner er et udtryk for den tid, hvor de blev vedtaget og bekendtgjort. Nogle lokalplaner er af ældre dato, og det kan være svært at få nutidens byggeønsker realiseret, hvis ældre lokalplaner skal overholdes til punkt og prikke.

Planloven giver 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 planlagte struktur, herunder fordelingen mellem friarealer og bebyggede arealer.

Kommunen kan som udgangspunkt først dispensere fra bestemmelserne i en lokalplan, når berørte ejere og lejere m.fl. er orienteret og har haft mulighed for at komme med deres bemærkninger hertil. Det fremgår af planlovens § 20, stk. 1.

Hvilke hensyn kan lovligt inddrages efter planloven?

Kommunen skal i sin sagsbehandling af dispensationsansøgningen varetage saglige, planmæssigt relevante hensyn, og eventuelle bemærkninger vil lovligt kunne inddrages i sagsbehandlingen.

Det er ikke sikkert, at alle dine bemærkninger til sagen kan inddrages i sagsbehandlingen.

Efter planloven og de hensyn, der ligger bag loven, kan der fx ikke lægges vægt på økonomiske hensyn og andre privatretlige forhold. Eventuelle bemærkninger herom vil derfor ikke blive inddraget i sagsbehandlingen.

Side 5 af 5

Sagsnummer:

977210~001

Matrikelnummer:

3515 SØ, Kbh.

Ejendomsadresse:

Lindgreens Allé 16

Ejendomsnummer:

345599

4. Sådan sender du eventuelle bemærkninger

Du kan sende dit svar til bygninger@kk.dk. Du skal skrive vores sagsnummer i titlen på e-mailen. Du finder sagsnummeret øverst til højre i dette brev.

5. Det videre forløb

Når orienteringsfristen er udløbet, behandler vi oplysningerne i 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. Vær opmærksom på, at du kun vil kunne klage over retlige forhold. Retlige forhold handler om, at kommunens afgørelse skal være lovlig, og at kommunen har forstået eller anvendt reglerne korrekt.

Du kan derimod ikke klage over skønsmæssige spørgsmål, hvis du fx mener, at afgørelsen er uhensigtsmæssig.

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 databeskyttelsesforordningen 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 vi behandler om dig, eller du mener, at kommunen behandler forkerte oplysninger, kan du læse mere om, hvad du skal gøre på vores hjemmeside: [Behandling af personoplysninger i forbindelse med sagsbehandling af byggesager 2020 \(itera.dk\)](#).

Videregivelse af personoplysninger kan også ske i forbindelse med en politisk behandling af en sag, hvor høringssvar offentliggøres på kommunens hjemmeside www.kk.dk/politik.



Situationsplan

Bygherre:		Damgaards boligselskab ApS		Hanehovedvej 187 3300 Frederiksværk	
Sag.		Etablering af 16 boligpavilloner til ukrainske fordrevne på Lindgreens Allé 16-18, 2300 København S.			
Tegn.		Situationsplan		Myndighedsprojekt	Sag nr. 22-011K
Dato:	Rev.dato:	Mål:	Tegnet af:	Kontrolleret af:	Tegn. nr. / Rev.
30.01.23	.	1:300	HBJ	AD	100 / .
Arkitekt:		bayarch® arkitektfirmaet bayarch		holbergsgade 15, 5. 1057 københavn k. 33121819 nørregade 2, 6950 ringkøbing 97321211	



S e t f r a A m a g e r b a n e n

