



Notat

Naboorientering – Dispensation for afstandsforhold i lokalplan nr. 136 '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 overskridelse af § 5, stk. 5 i lokalplan nr. 136 "Kløverparken", som siger, at bebyggelsens højde ikke må overstige 4 m + afstand til naboskel. Konkret omhandler ansøgningen højder og afstand til skellet mod intern nabo på hovedmatrikel 473 på den nordvestlige og nordøstlige del af grunden. Ansøger ønsker at opføre en sidelæsserhal, som placeres nærmere end 2,5 m fra skel, og overskrider dermed § 5, stk. 5. Bebyggelsens højde overskrides med ca. 3 m i en bygningslængde på ca. 50 m. Derudover ønsker ansøger at opføre en bulkhal der overskrider § 5, stk. 5 med en gavltrekanter der overskrider bebyggelsens højde med 2-3 m.

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

Illustrationer af projektet er vedhæftet.

På de følgende sider kan du læse uddybende om høringen:

1. Projektet og lokalplanen
2. Reglerne i planloven
3. Kommunens holdning til dispensationen
4. Det videre forløb

Frist for dit svar

Du skal sende dine bemærkninger til byensudvikling@tmf.kk.dk senest den 4. februar 2020.

Du kan også sende din bemærkning til:

Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling
Center for Byplanlægning
Postboks 348
1505 København V

Hvis ansøgningen om dispensation skal forelægges Teknik- og Miljøudvalget, vil dit høringssvar blive offentliggjort sammen med sagens øvrige materiale. Du bedes derfor gøre opmærksom på, hvis du har navnebeskyttelse eller beskyttet adresse.

22. januar 2020

Sagsnummer
2019-0071401

Dokumentnummer
2019-0071401-48

Byens Udvikling
Byplan Øst
Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

Kontakt

Hvis du har spørgsmål, er du velkommen til at kontakte mig på tlf. 20 37 06 12.

Med venlig hilsen

Pil Kvorning Boysen
Byplanlægger

1. Projektet og lokalplanen

Hvad drejer projektet sig om?

ZDA ønsker på vegne af BYGMA at opføre et byggemarked med ankomst fra Prags Boulevard. Byggemarkedet har et samlet etageareal på ca. 12.041 m² samt et overdækket areal på 5.111 m². Byggeriet omfatter fire halbygninger med overdækket areal imellem samt portnerhus og parkeringshus.

Hvad søges der dispensation til?

Der søges om dispensation til at overskride afstandsforholdene beskrevet i § 5, stk. 5 i lokalplan 136 'Kløverparken'. Ansøgningen omhandler højder og afstand til skellet mod den interne nabo på hovedmatrikel 473 på den nordvestlige og nordøstlige del af grunden.

Ansøger ønsker dispensation til at opføre en sidelæsserhal (hal C) nærmere end 2,5 m fra skel, hvor bebyggelsens højde overskrides med ca. 3 m i en bygningslængde på ca. 50 m. Anlæggets udformning og benyttelse kræver, at der mellem bygninger er omkring 24 m. Ligeledes er anlægget udstyret med overdækninger mellem hallerne A-B samt en sammenhængende overdækning mellem hallerne B-C-D, hvor bygninger er placeret med samme indbyrdes afstandsforhold. Dette medfører, at placeringen af bygningen grundet overholdelse af afstandsforholdet jf. ovenfor beskrevet, samt anlægsindretningen, at hal C er placeres ca. 2 m fra skel med en facadehøjde på ca. 9 m over kote 2,80 (den fremtidige terrænhøjde), hvilket medfører en overskridelse på ca. 3 m. Der udføres brandvæg på bygningens facade mod skel.

Derudover ønsker ansøger at opføre en bulkhal (hal D), hvor placeringen af hal D i en afstand til skel på ca. 5 m, medfører en overskridelse på 2-3 m på en del af gavltrekanten. Jævnfør ovenfor medfører anlæggets placering og driftsindretning, samt det forhold at bygning A (håndværkerbutik) er placeret ca. 7,0 m fra det sydøstlige skel mod den eksterne nabo (Københavns Havn) for at overholde lokalplanens § 5, stk. 5, samt at sikre tilstrækkelig kørebane for afvikling af tung trafik internt på egen grund, at hal D placeres i en afstand af ca. 5 m fra skel, hvilket medfører en overskridelse på 2-3 m.

Hvad står der i lokalplanen?

Byggeriet er omfattet af lokalplan 136 'Kløverparken' og forudsætter følgende dispensationer fra lokalplanen:

- § 5, stk. 5: *"Bebyggelsens højde må ikke overstige 4 m + afstanden til naboskel og grundgrænsen langs Amagers østkyst"*

Lokalplanen kan ses her: https://dokument.plan-data.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.

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 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 mv. Det fremgår af planlovens § 20.

Hvilke hensyn kan lovligt inddrages efter planloven?

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

3. Kommunens holdning til projektet

Da der er tale om en mindre dispensation til afstandsforhold til skel og højden på byggeri i et perspektivområde som tidligst skal byudvikles efter år 2031 er der ikke umiddelbart forhold, der taler imod dispensation. Det fremgår derudover af § 5, stk. 8, at byggeri kan tillades opført i mindre afstand end 2,5 m fra naboskel. Dispensationen vil sikre, at området udnyttes fremfor at stå ubenyttet og på den måde aktivere området.

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 sagsbehandle.