



KØBENHAVNS KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen

Byens Udvikling

27. maj 2019

Sagsnr.
2019-0126831

Dokumentnr.
2019-0126831-1

**Naboorientering – ændring af udførelse af dagligvarebutik,
Pakkerivej 1 m fl.**

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. Høringen er sendt til dem, der er umiddelbar nabo til eller har udsigt til byggeprojektet.

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om at sammenlægge en tidligere godkendt dagligvarebutik med et erhvervslokale og et lokale med en miljøstation til én samlet dagligvarebutik.

Ansøgningen forudsætter dispensation fra tillæg 2 til lokalplan nr. 391 F.L. Smidth II, og du har mulighed for at indsende dine bemærkninger til den ansøgte dispensation.

Du kan se illustrationer af projektet i linket her:

<https://www.kk.dk/sites/default/files/naboorientering-pakkerivej-1.pdf>.

Hvis du er fritaget for Digital Post, kan du få illustrationer tilsendt ved at kontakte os på mail byensudvikling@tmf.kk.dk eller telefon 3366 1296 eller 3366 1368.

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@kk.dk senest den 17. juni 2019.

Du kan også sende din bemærkning til:

Teknik- og Miljøforvaltningen

Byens Udvikling

Center for Byplanlægning

Postboks 348

1505 København V

**Center for
Byplanlægning**

Njalsgade 13
2300 København S

Telefon
3366 3366

E-mail
byensudvikling@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009809452

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.

Kontakt

Hvis du har spørgsmål, er du velkommen til at kontakte mig på tlf. 4049 1278.

Med venlig hilsen

Hanne Holmberg Stolz
Projektleder

1. Projektet og lokalplanen

Hvad drejer projektet sig om?

De Forenede Ejendomsselskaber ønsker at etablere en dagligvarebutik med ankomst fra Vigerslev Allé og et samlet etageareal på ca. 1.200 m². I byggetilladelse fra 16. januar 2017 er der givet tilladelse til en dagligvarebutik på 1.000 m² ekskl. personalefaciliteter.

Den dagligvarebutik, der er givet byggetilladelse til, ønskes sammenlagt med et erhvervslokale og et lokale med en miljøstation til én samlet dagligvarebutik. Miljøstationen flyttes til et andet lokale i bebyggelsen langs Vigerslev Allé.

I høringsperioden kan illustrationer af projektet ses her:

<https://www.kk.dk/sites/default/files/naboorientering-pakkerivej-1.pdf>.

Hvad søges der dispensation til?

Der søges om dispensation til fra lokalplanen til at etablere en dagligvarebutik på 1.200 m². Borgerrepræsentationen vedtog den 1. november 2018 tillæg nr. 19 til Kommuneplan 2015, som omhandler, at arealer til dagligvarebutikker i bl.a. lokalcentre kan ændres til maksimalt 1.200 m² inkl. personalefaciliteter.

Hvad står der i lokalplanen?

Byggeriet er omfattet af tillæg 2 til lokalplan 391 'F.L. Smidth', og den ansøgte nye butik forudsætter følgende dispensation fra lokalplanen:

- § 3, stk. 8: ” Bruttoetagearealet af hver af de øvrige butikker må ikke overstige 1.000 m² for dagligvarebutikker”.

Lokalplanen kan ses her:

https://dokument.plandata.dk/20_2957210_1448608344884.pdf

2. Reglerne i planloven

Hvornår kan der dispenseres fra en lokalplan?

Det fremgår af planlovens § 19, stk. 1, at kommunen kan meddele dispensation fra en lokalplans bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, eller tidsbegrænses til maksimalt 3 år, dog 10 år for studieboliger.

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

Planloven giver derfor mulighed for, at kommunen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Planens principper er formålsbestemmelser og anvendelsesbestemmelser, som er fastsat ud fra formålet med planen, men også den fastlagte struktur, fx fordelingen mellem friarealer og bebyggede arealer.

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

Kommunen kan først dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, når berørte naboer mv. er orienteret og har haft mulighed for at komme med deres bemærkninger hertil, medmindre kommunen vurderer, at naboorientering er af underordnet betydning for berørte naboer 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 bemærkninger vil indgå i vurderingen af sagen.

Det er ikke sikkert, at der kan tages hensyn til alle bemærkninger.

3. Kommunens holdning til projektet

Teknik- og Miljøforvaltningen går ind for projektet, fordi lokalplanen fastlægger publikumsorienterede serviceerhverv på dette sted i bebyggelsen, og fordi bebyggelsens geometri lægger op til én samlet butik. Forvaltningen vurderer, at det er en ændring, der primært påvirker indretningen i bygning, og i mindre grad påvirker facadeudformningen.

Det har indgået i forvaltningens vurdering, at Kommuneplan 2015 er blevet ændret med et tillæg på baggrund af en ændring af planloven, så dagligvarebutikker i lokalcentre nu kan være op til 1.200 m² inkl. personalefaciliteter. I kommuneplanen er den del af F.L. Smidth området, hvor den ansøgte butik ligger, fastlagt som lokalcenter.

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 tilsynsmyndigheden behandler om dig, eller du mener, at kommunen behandler forkerte oplysninger, skal du kontakte sagsbehandleren.