



Bilag 2

Naboorientering om dispensation til at opføre tagboliger i Folehaven, Valby

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 fra boligorganisationen 3B v/KAB, som ønsker at opføre nye almene boliger som tagboliger i en del af bebyggelsen Folehaven i Valby. Tagboligerne ønskes påbygges en klynge på seks bebyggelser, blok 16-21, matr.nr. 3090, 3091, 3092, 3093, 3094 og 3095 Vigerslev, København.

Ansøgningen forudsætter dispensation fra lokalplan 237 Folehaven, og du har mulighed for at indsende dine bemærkninger til den ansøgte dispensation.

Du kan se illustrationer af projektet i linket på side 1-3. Hvis du er fritaget for Digital Post, kan du få illustrationer tilsendt ved at kontakte os på mail PARC@kk.dk eller telefon 2443 5781 eller 2399 0616.

På de følgende sider kan du læse uddybende om høringen:

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

Frist for dit svar

Du skal sende dine bemærkninger til PARC@kk.dk senest den **6. december 2021**

16. november 2021

Sagsnummer
2021-0107108

Dokumentnummer
2021-0107108-6

Plan, Analyse, Ressourcer og
CO2-reduktion
Byplan Vest
Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

Du kan også sende din bemærkning til:

Teknik- og Miljøforvaltningen
Plan, Analyse, Ressourcer og CO₂-reduktion
Plan og Almene Boliger
Postboks 348
1505 København V

Hvis du har navne- og adressebeskyttelse, beder vi dig om at skrive det til os, når du sender os dine bemærkninger. Såfremt byggeprojektet skal forelægges for Teknik- og Miljøudvalget, vil dit høringssvar blive offentliggjort sammen med sagens øvrige materiale. I tilfælde af, at du har navne- og adressebeskyttelse, vil vi foretage en anonymisering af disse oplysninger, inden sagens materiale bliver offentliggjort.

Kontakt

Hvis du har spørgsmål, er du velkommen til at kontakte mig på tlf. 20 40 02 75.

Venlig hilsen

Andreas Alexander Blau
Byplanlægger

1. Projektet og lokalplanen

Hvad drejer projektet sig om?

Projektet omfatter etablering af en ekstra tagetage på seks boligbebyggelser inden for området omkranset af vejen Kirsebærhaven mod nord, Vinhaven mod øst, Blommehaven mod syd og Urtehaven mod vest. Boligorganisationen 3B v/KAB ønsker at opføre de nye boliger som almenfamilieboliger.

Bebyggelserne ligger i en klynge for sig selv og er opført som sidste etape af Folehavekvarteret. Bygningerne har en række moderne særpreg, som giver dem en særlig karakter.

De nye tagboliger vil fremstå som en tilføjelse, men gør det i samspil og balance med de underliggende oprindelige bygningers arkitektur.

Bygningernes nye tag udføres med samme tagform og belægning som de øvrige tage. Taget hæves, så at sige, op over den ny etage med facader af gennemgående, lodrette facade- og vinduespartier. Facadepartierne tænkes udført med træbeklædning, som farvemæssigt spiller sammen med eksisterende facadernes murværk og i struktur spiller sammen med de eksisterende vinduesskodder.

Boligerne udføres med gennemlyste opholdsrum, der så vidt muligt spænder fra facade til facade, og som er åbne til kip. Ovenlysvinduer og sidevinduer ved altanerne giver boligerne ekstra kvalitet og dagslys.

Blokkene er orienteret, så det udelukkende er gavlene, der vender ud mod Urtehaven og Blommehaven, og derved er der generelt store, åbne arealer mod det tilstødende parcelhuskvarter mod syd og vest. Det betyder, at den øgede skyggepåvirkning af de omkringliggende områder og bebyggelser er ubetydelig.

I alt tilfører tagboligerne ca. 5.600 m² til den eksisterende boligmasse.

Etageforøgelsen fra tre til fire etager øger bygningshøjden med ca. 2,8 m. Bygningerne er i dag 12,4 m og vil med den nye tagetage nå en højde på 15,2 m.

I høringsperioden kan illustrationer af projektet ses her:
https://blivhoert.kk.dk/files/disp_tagboliger_folehaven.pdf

Hvad søges der dispensation til?

Der søges om dispensation til at bygningerne tilføjes en ekstra etage, hvormed bygningerne vil blive fire etager frem for tre etager. Der søges også dispensation til ikke at etablere yderligere bilparkeringspladser ifm. tilføjelsen af de ekstra boliger.

Det ønskede tagboligprojekt er én del af en helhedsplan for området Folehaven. Udførelsen af moderne tagboliger vil være et supplement til boligudbuddet, som skal bidrage til at forbedre boligudbuddet, for herigennem at skabe social balance i Folehaven, og for at medvirke til at skabe social balance i Valby Syd som helhed.

Parkeringsforholdene i området er i dag således, at der er et stort antal bilparkeringspladser pr. m² bolig. Medregnet de ekstra bolig m² som projektet vil tilføje, vil parkeringsdækningen blive 1 plads pr. 120 m² etageareal. Til sammenligning vil området ved ny planlægning i dag ifølge kommuneplanens rammer skulle etablere et væsentligt lavere antal parkeringspladser svarende til 1 plads pr. 214 m² etageareal.

Hvad står der i lokalplanen?

Byggeriet er omfattet af lokalplan 237 'Folehaven' og forudsætter følgende dispensationer fra lokalplanen:

- § 5, stk. 1 b: "*Bebyggelse skal opføres i princippet i overensstemmelse med den på tegning nr. 26.324 viste bebyggelsesplan i 3 etager for så vidt angår bebyggelsen syd for Folehaven...*" Det betyder, at det kræver dispensation at bygge den ekstra fjerde etage.
- § 9, stk. 3 a: "*Parkeringsdækningen skal være i størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal.*" Det betyder, at det kræver dispensation at øge etagearealet, ud over hvad der svarer til 1 parkeringsplads pr 100 m² bolig. I dette tilfælde 1 plads pr. 120 m².

Lokalplanen kan ses her:

https://dokument.plandata.dk/20_1072586_1484052328956.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 byggede 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?

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

3. Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering af projektet

Teknik- og Miljøforvaltningen kan anbefale projektet, da der er tale om en tilføjelse af nye boligtyper, som vil forbedre boligudbuddet, og som samtidig holder sig inden for områdets eksisterende bebyggelsesplan og dermed ikke kompromitterer områdets friarealer, hvis eksisterende kvaliteter bibeholdes.

Det er indgået i forvaltningens vurdering, at projektet trods en fortætning af området fortsat overholder lokalplanens bestemmelser om fordeling mellem de bebyggede og de ubebyggede arealer.

4. Det videre forløb

Når fristen er udløbet, behandler vi sagen og træffer afgørelse ud fra sagens samlede oplysninger, herunder dine eventuelle bemærkninger til sagen.

Hvis du er kommet med bemærkninger til sagen, vil vi orientere dig om afgørelsen, og du vil samtidig få vejledning om din mulighed for at klage over afgørelsen, hvis kommunen ikke har imødekommet dine bemærkninger.

Vær opmærksom på, at du kun vil kunne klage over retlige forhold.

Retlige forhold drejer sig om, hvorvidt afgørelsen er lovlig og de rigtige regler er fulgt, herunder om kommunen har overholdt de forvaltningsretlige regler.

Behandling af oplysninger

I forbindelse med sagsbehandlingen kan der ske behandling af oplysninger, som kan henføres til enkeltpersoner. Der kan f.eks. være tale om, at vi indhenter og opbevarer oplysninger om en ejendoms fysiske forhold. Ifølge persondataloven har personer, som sådanne oplysninger vedrører, ret til at få indsigt i oplysningerne, og ret til at få berigtiget forkerte oplysninger. Hvis du vil vide, hvilke oplysninger kommunen behandler om dig, eller du mener, at kommunen behandler forkerte oplysninger, skal du kontakte sagsbehandleren.