



## **Naboorientering - Lindgreens Allé 3 - Dispensation fra lokalplan 593 Lindgreens Allé II, til ændring af cykelparkeringsnorm, begrønning af gårdrum, justering af byggefelt, taggeometri, indgangsparti samt reduktion af parkeringskrav**

28. juni 2023

Sagsnummer  
2023-0266491

Dokumentnummer  
2023-0266491-7

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 dispensation på matrikel 3652, Lindgreens Allé 3, til ændring af cykelparkeringsnormen for pladskrævende cykler, dispensation til overskridelse af byggefelter ved bygning, så bygninger kan opføres i ret vinkel, 2,5 m fra skel, dispensation fra tilbagerkning af øverste etage, så bygning B kan udføres med hældende tagflader, dispensation til indgangsparti, som ikke er dobbelthøjt, dispensation fra begrønningsprocent i gårdrum samt reduktion af parkeringskrav til Kommuneplan 2019 norm for Lindgreens Allé 3, 4, 5, 6, 7 og 8.

Ansøgningen forudsætter dispensation fra lokalplan 593, Lindgreens Allé II, og du har mulighed for at indsende dine bemærkninger til den ansøgte dispensation.

### **Hvad søges der dispensation til?**

Der søges om dispensation til følgende forhold:

1. At følge normen for pladskrævende cykler fra Kommuneplan 2019 for ungdomsboliger, så 1 plads pr. 500 m<sup>2</sup> skal være til pladskrævende cykler. Langt de fleste boliger på Lindgreens Allé 3 bliver små etværelses boliger, med en beboer.

Klima og Byudvikling  
Område for Byplanlægning  
Njalsgade 13  
2300 København S

EAN-nummer  
5798009809452

2. At overskride byggefelter med op til 23 cm på Lindgreens Allé 3, så bygninger kommer til at ligge 2,5 m fra skel, og kan udformes som rektangler med retvinklede hjørner. Der vil stadig være ca. 5 m fra gavl til naboskel imod Lindgreens Allé 5. Der er tale om små overskridelser af byggefelterne, som skyldes byggefelterne er optegnet efter upræcist tegningsgrundlag.
3. At bygning B, bygningen ud mod Lindgreens Allé, kan have skrånende tagprofil, som ikke er trukket 1,5 m tilbage fra facaden ved øverst muliggjorte etage. Facaden hælder indad fra midt på 3. etage. Bygningen opføres med 4 høje etager i stedet for lokalplanens tilladte 5 etager. Ved murkronen er den skrånende del af facaden tilbagerykket 1,5 m fra den lodrette del af facaden. I 14,5 m højde vil facaden være ca. 50 cm længere ude end en tilbagerykning på 1,5 m.
4. At indgangspartier i bygning B ikke udføres som dobbelthøje. Bygning B udføres med høje etager. Stueetagen har en loftshøjde på ca. 4,6 m ud mod Lindgreens allé. De to hovedindgange vil få en højde på ca. 4,9 m. Indgangspartier som er dobbelt så høje som etagehøjden i projektet harmonerer ikke arkitektonisk med bygningens skala og sammenhæng med den bevaringsværdige nabobygning på Strandlodsvej 5.
5. At gårdrummet udføres med 56 % begrønnede flader. Grundet stigeareal til brandredning, stier, miljøstation og cykelparkering er det ikke muligt at opnå 60 %. Der vil blive 97 m<sup>2</sup> begrønnede facader mod gårdrummet.
6. At genberegne parkeringskrav for Lindgreens Allé 3, matrikel 3652, Lindgreens Allé 4, matrikel 30h, Lindgreens Allé 6, matrikel 30l, Lindgreens Allé 8, matrikel 30k, Lindgreens Allé 5, matrikel 3879, Lindgreens Allé 7, matrikel 3931, Trinhuset, matrikel 3824b, Vinkelhuset, matrikel 3824f, Aksehuset, matrikel 3824a, så krav til parkering følger Kommuneplan 2019 norm.

Parkeringskravet til den projekterede og planlagte bebyggelse på Lindgreens Allé 3 samt 4, 6 og 8 er beregnet til 29 pladser. For Lindgreens Allé 5 og 7, kan parkeringskravet ved genberegning iht. Kommuneplan 2019 reduceres med 29 pladser, hvorved der beregningsmæssigt frigøres 29 pladser. Der er etablerede parkeringsanlæg med ekstra kapacitet indenfor en radius af 500 m fra lokalplanområdet.

**I høringsperioden kan illustrationer af projektet ses her:**

<https://blivhoert.kk.dk/node/60855>

Hvis du er fritaget for Digital Post, kan du få illustrationer tilsendt. Kontakt os på mail [KlimaogByudvikling@kk.dk](mailto:KlimaogByudvikling@kk.dk) eller telefon 24 43 57 81 eller 23 99 06 16.

**Hvad står der i lokalplanen?**

Byggeriet på Lindgreens Allé 3 er omfattet af lokalplan 593, Lindgreens Allé II og forudsætter følgende dispensationer fra lokalplanen:

- § 5, stk. 2: "For boliger skal 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> ud af det samlede krævede antal pladser være til pladskrævende cykler". Det betyder, at det kræver dispensation, at lave 1. plads pr. 500 m<sup>2</sup> til pladskrævende cykler.
- § 6, stk. 2: "Bebyggelsens placering. Bebyggelse skal placeres inden for byggefeltene, som vist på tegning 4a." Det betyder, at det kræver dispensation at placere bygningerne delvist udenfor byggefeltene.
- § 6, stk. 3: "Bebyggelses omfang og placering, bebyggelsens højde." Bygninger må højst opføres med de på tegning 4a viste etageantal. Bygninger i 5 etage skal opføres i maksimum 17 m. Der må placeres færre etager indenfor de angivne bygningshøjder end vist på tegning 4a, hvis det er for at opnå bedre loftshøjde eller dobbelthøje rum, så bygningshøjden fastholdes. Den højest muliggjorte etage skal tilbagerykkes mindst 1,5 m fra facaden." Det betyder, at det kræver dispensation at udforme bygning B med skrånende facade, som ikke er tilbagerykket 1,5 m fra facaden i 14,5 m højde.
- § 8, stk. 10h: "Kantzoner. Ved etageejendomme skal kantzonen indeholde siddemulighed ved indgang, og indgangspartiet skal markeres med et dobbelthøjt indgangsparti." Det betyder, at det kræver dispensation at udforme indgangsparti, som ikke er dobbelt så højt som etagehøjden i bygningen.
- § 8, stk. 9 "Ubebyggede arealer, b) Gårdrum 2. De enkelte gårdrum skal bestå af mindst 60 % græs eller anden beplantning." Det betyder, at det kræver dispensation, at gårdrummet kun bliver 56 % begrønnet.

Byggeri på Lindgreens Allé 5 og 7 er meddelt byggetilladelse på baggrund af lokalplan 550 Lindgreens Allé:

- § 4, stk. 10: "Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 150 m<sup>2</sup> etageareal, dog 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal til butikker og 1 plads pr. 300 m<sup>2</sup> etageareal til kollegie- og ungdomsboliger samt plejeboliger." Det betyder, at det kræver en ny tilladelse at beregne parkeringspladser ud fra kommuneplan 2019 norm, så der skal være 1 parkeringsplads pr. 250 m<sup>2</sup> etageareal boliger og 1 parkeringsplads pr. 857 m<sup>2</sup> etageareal til kollegie- og ungdomsboliger.

**Lokalplan 593 Lindgreens Allé II kan ses her:**

[https://dokument.plandata.dk/20\\_9654905\\_1593760927385.pdf](https://dokument.plandata.dk/20_9654905_1593760927385.pdf)

**Hvornår kan der dispenseres fra en lokalplan?**

En dispensation er en tilladelse til at fravige en konkret lokalplanbestemmelse eventuelt med betingelse om at opfylde særlige vilkår. Efter planlovens § 19 kan kommunen dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen (eller hvis dispensationen tidsbegrænses til maksimalt tre år, dog 10 år for studieboliger). Principperne i en lokalplan er bl.a. fastsat ud fra formålsbestemmelsen og de anvendelsesbestemmelser, der er fastsat ud fra formålet med lokalplanen. Principperne omfatter også den planlagte struktur, herunder forholdet mellem friareal og bebygget areal. Formålet med dispensationsmuligheden er at give en vis fleksibilitet i administrationen af lokalplaner.

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.

**Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering af projektet**

1. Teknik- og Miljøforvaltningen kan anbefale at følge normen for pladskrævende cykler i Kommuneplan 2019 for ungdomsboliger, da det vurderes, at der ikke er et større behov for pladskrævende cykler end kommuneplan 2019 normen.
2. Teknik- og Miljøforvaltningen kan anbefale at dispensere til overskridelse af byggefeltene, da der er tale om mindre overskridelser af byggefeltet, som er placeret tæt på skel og er upræcist optegnede med hjørner, som er tæt på, men ikke præcist 90 grader. Overskridelsen af byggefeltene medfører ikke større bygninger, end der er planlagt for.
3. Teknik- og Miljøforvaltningen kan anbefale, at bygning B, bygningen ud mod Lindgreens Allé, kan have skrånende tagprofil, da det styrker sammenhængen til facaden på Strandlodsvej 5, jf. § 7,

stk. 2: "Bebyggelsens ydre fremtræden. For matr.nr. 3652, Lindgreens Allé 3 skal gesimshøjden flugte med gesimshøjden på den bevaringsværdige bygning på matr.nr. 30f, Strandlodsvej 5." Overskridelsen af tilbagetrækningen er begrænset, da murkrone ved tagkant er tilbagetrukket med 1,5 m.

4. Teknik- og Miljøforvaltningen kan anbefale, at indgangspartier i bygning B ikke udføres som dobbelthøje, da 9 m høje indgangspartier ikke harmonerer med bygningens skala og sammenhæng med den bevaringsværdige nabobygning på Strandlodsvej 5, som har indgangspartier i en etages højde. Indgangspartier bliver forhøjede ift. sekundære døre i facaden og markeres tydeligt i stueetagen med et forhøjet glasparti over indgangsdørene, belysning på facaden samt et skifte i teglforbandt som indrammer indgangsdørene og føres op til overliggende altan. Mod gaden etableres bænk til ophold ved begge indgange.
5. Teknik- og Miljøforvaltningen kan anbefale at gårdrummet udføres med 56 % begrønnede flader. Da det er en begrænset afvigelse fra de 60 %, og at der etableres 97 m<sup>2</sup> begrønnede facader mod gårdrummet.
6. Teknik- og Miljøforvaltningen kan anbefale, at parkeringskrav reduceres til Kommuneplan 2019 norm, da lokalplanområdet ligger tæt på metrostation og gode cykelforbindelser, og at der er etablerede parkeringsanlæg med ekstra kapacitet indenfor en radius af 500 m fra lokalplanområdet.

### **Det videre forløb**

Når fristen er udløbet den 15. august 2023, behandler forvaltningen sagen og træffer afgørelse ud fra sagens samlede oplysninger, herunder dine eventuelle bemærkninger til sagen.

Hvis du har sendt bemærkninger til sagen, vil forvaltningen 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 drejer sig om, hvorvidt afgørelsen er lovlig og de rigtige regler er fulgt.

### **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 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.

### **Frist for dit svar**

Du skal sende dine bemærkninger senest den 15. august 2023.

I høringsperioden kan du sende dine bemærkninger til:

<https://blivhoert.kk.dk/node/60855>

Du kan også sende dine bemærkninger til:

[KlimaogByudvikling@kk.dk](mailto:KlimaogByudvikling@kk.dk) eller

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Klima og Byudvikling  
Området for byplanlægning  
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 forvaltningen 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. 2326 8563 fra den 4. august 2023 til den 15. august 2023, hvor jeg er tilbage fra ferie.

Med venlig hilsen

Sandra Gonon  
Arkitekt