

Naboorientering – midlertidige studieboliger på Kløverparken, Raffinaderivej 10

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 at opføre 168 midlertidige studieboliger på Kløverparken, Raffinaderivej 10.

Ansøgningen forudsætter dispensation fra lokalplan nr. 136-2 'Kløverparken', og du har mulighed for at indsende dine bemærkninger til den ansøgte dispensation.

Du kan se illustrationer af projektet i linket på side 2. Hvis du er fritaget for Digital Post, kan du få illustrationer tilsendt ved at kontakte os på mail byensudvikling@tmf.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 byensudvikling@tmf.kk.dk senest den 12. marts 2021.

Du kan også sende din bemærkning til:

Teknik- og Miljøforvaltningen
PARC
Center 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

19. februar 2021

Sagsnummer
2021-0053646

Dokumentnummer
2021-0053646-3

Plan, Analyse, Ressourcer og
CO2-reduktion
Byplan Øst

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

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. 30329653.

Med venlig hilsen

Peter Juul Nielsen
Byplanlægger

1. Projektet og lokalplanen

Hvad drejer projektet sig om?

Jan Elving ønsker at opføre midlertidige studieboliger på Kløverparken, Raffinaderivej 10 i en tidsbegrænset periode på 10 år. Studieboligerne bliver etableret over 4 etaper over en periode på cirka 8 måneder. Studieboligerne udlejes til studieaktive uddannelsessøgende. Der opføres 168 studieboliger svarende til et etageareal på 3024 m² samt et fælleshus på op til 300 m².

Studieboligerne afskærmes mod erhvervsarealer med begrønnede åbne containere mod nordøst til cykelparkering, skraldeindhegning, værksteder til cykler, postkasser, depot, udendørs overdækning, øvrige udendørs aktiviteter mv.

I høringsperioden kan illustrationer af projektet ses her:

https://www.kk.dk/sites/default/files/bilag_kloeverbyen.pdf

Hvad søges der dispensation til?

Der søges om dispensation til i en tidsbegrænset periode på 10 år at opføre studieboliger på adressen Raffinaderivej 10.

Hvad står der i lokalplanen?

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

- § 3, stk. 1: "Områderne fastlægges til erhvervsformål"
- § 4, stk. 3: "I forlængelse af Forlandet fastlægges en byggelinje (vejudlægslinje) over ejendommen.

Byggeriet er desuden omfattet af tillæg nr. 2 til lokalplan 136 'Kløverparken' og forudsætter følgende dispensationer fra lokalplanen:

- § 3, stk. 1: "Udover anvendelsen i lokalplan nr. 136, som kan fortsætte, kan eksisterende bygninger og omgivende ubebyggede arealer anvendes til mindre fremstillingsvirksomheder samt kollektive anlæg, sports- og fritidsanlæg, institutioner, erhvervs- og fritidsundervisning, museer, teatre, gallerier, koncertsale, restauranter og miljø- og energimæssige servicefunktioner. Ubebyggede arealer kan endvidere benyttes til rekreative formål og faciliteter. Herudover kan bygningerne anvendes til serviceerhverv, dog kan der ikke indrettes overnatningsfaciliteter. De angivne funktioner er til enhver tid underlagt de miljøbestemmelser, der gælder for områdets hovedanvendelse, og vil kun kunne tillades, hvor det er miljømæssigt forsvarligt, og kan etableres i overensstemmelse med § 8, stk. 4.
- § 8, stk. 4: "De i § 3, stk. 1 og 2 nævnte anvendelser må ikke placeres indenfor den på tegning nr. 2 viste zone. Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til aktiviteter inden for zonen indskrænkes, hvis det kan dokumenteres ved en risikovurdering, at der ikke er risiko for personskaade. Mindre udendørsarrangementer

må kun finde sted på ejendommene matr. nr. 469 og matr. nr. 491, Amagerbro Kvarter, hvor eksisterende bygninger skærmer mod overtryk fra virksomheder beliggende øst for tillægsområdet (Prøvestenen), jf. tegning 2. Øvrige udendørsarrangementer forudsætter, at der ved en risikovurdering dokumenteres, at det er forsvarligt. Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere fra denne bestemmelse, hvis det kan dokumenteres ved en risikovurdering, at der ikke er risiko for personskaade.

- § 7, stk. 5. Eksisterende bebyggelse indenfor underområde II skal afskærmes mod overtryk ved anvendelse af hærdet glas, afskærmende bygninger eller anden afskærmning. Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere for ovennævnte. Stk. 6. Afskærmende foranstaltninger som betingelse for ibrugtagning

Lokalplanen kan ses her:

Lokalplan 136 Kløverparken

https://dokument.plandata.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.

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?

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 midlertidig anvendelse, der vil afhjælpe det akutte behov for studieboliger samt at området i Kommuneplan 19 er udlagt som perspektivområde i rækkefølgeplanen, hvor en byudvikling først kan finde sted efter planperioden. Der er lagt vægt på, at studieboligerne placeres uden for den 500 m afstandszone til Prøvestenen samt at der er fortaget en konkret risikovurdering af tankanlæg på Prøvestenen, der viser, at konsekvenszonen ikke berører området hvor studieboligerne placeres.

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.