



Nabohøring - Dispensation fra lokalplan 582 Damhusengens Skole, bygninger og landskab, januar 2023

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 ændring af henholdsvis udseende på sekundære døre, placering af hovedindgange, graden af åbenhed i facaden, højde på teknik på tag, udformning af udvendige vindueskarme, udformning af bede samt udformning af område for cykelparkering i park. Herudover er der ønske om at ændre placeringen af facade og ønske om mulighed for at placere en midlertidig pavillon på hjørnet af Hirtshalsvej/Klitmøllervej på skolens område.

Ansøgningen forudsætter dispensation fra lokalplan 582 Damhusengens Skole, og du har mulighed for at indsende dine bemærkninger til den ansøgte dispensation.

Hvad søges der dispensation til?

1. Der søges om dispensation til i en tidsbegrænset periode på 2 ½ år at opstille pavilloner på hjørnet af Hirtshalsvej og Klitmøllervej, på skolens egen grund. Pavillonerne skal bruges til genhusning af klasser, mens der nedrives og bygges nye skolebygninger for Damhusengens Skole. Pavillonerne vil være i 2 etager. Efter de 2 ½ år fjernes pavilloner og evt. belægning, og der vil derefter blive etableret et parkeringsareal samt et område for affaldshåndtering. Herudover søges der om dispensation til, at bygning E mod skolegård kan overskride byggefeltet med 1,3 m (mod syd). Andre steder vil bygningen mod skolegård blive smallere, end det byggefelt, der er defineret i lokalplanen. (se punkt 1 og 1a i bilags-link)

3. januar 2023

Sagsnummer
2022-0391889

Dokumentnummer
2022-0391889-1

2. Der søges om dispensation til, at stueetagens facade i bygning E i den nordlige ende har en mindre andel af glas end det krav på 75 %, der er fastsat i lokalplanen. Facaden har fortsat en stor andel af glas, svarende til 70 % og har desuden høje vinduesåbninger på 3,9 m, hvilket er mere, end der stilles krav om i lokalplanen. (se punkt 2 i bilags-link)
3. Der søges om dispensation til, at der ved bygningernes hovedindgang ikke etableres udvendige vindueskarme som siddebænke. I stedet etableres der siddebænke i kantzonen. (se punkt 3 i bilags-link)
4. Der søges om dispensation til, at fire sekundære døre ikke tilbagetrækkes fra stueetagens facade. (se punkt 4 i bilags-link)
5. Der søges om dispensation til, at hovedindgange ikke etableres mod Hanstholmvej på bygning D, der indeholder gymnastiksale. Hovedindgangen vil blive placeret mod skolegården, så især indskolingsbørnene kan ankomme mere trygt og direkte til omklædning. Der vil mod Hanstholmvej blive etablere døre som flugtvejsmulighed. (se punkt 5 i bilags-link)
6. Der søges om dispensation til, at teknik på tag på bygning E og C overskrider højden på 2,5 m med 15 cm. Teknikken trækkes længere end 2,5 m tilbage på taget, end det kræves i lokalplanen. (se punkt 6 i bilags-link)
7. Der søges om dispensation til at bede i skolegård og kantzona og b ikke udføres som hævede. Bedene etableres i stedet, så de kan optage regnvand, og vil være delvist afgrænsede af bænke. (se punkt 7 i bilags-link)
8. Der søges om dispensation til, at områder med cykelparkering i parken ikke udføres som nedsænkede, så der tages vare på de nærmeste bevaringsværdige træers rødder i parken. (se punkt 8 i bilags-link)

I høringsperioden kan illustrationer af projektet ses her:

<https://blivhoert.kk.dk/node/59757>

Hvis du er fritaget for Digital Post, kan du få illustrationer tilsendt. Kontakt os på mail parc@kk.dk eller telefon 24 43 57 81 eller 23 99 06 16.

Hvad står der i lokalplanen?

Byggeriet er omfattet af lokalplan 582 Damhusengens Skole og forudsætter følgende dispensationer fra lokalplanen:

- § 5, stk. 2, *Bebyggelsens omfang og placering:*
"Bebyggelse skal opføres inden for de på tegning nr. 2 viste byggefeltter". Det betyder, at det kræver, at der dispenseres fra lokalplanen, hvis bygninger placeres udenfor de i lokalplanen fastlagte byggefeltter. (se punkt 1 i bilags-link)
- § 6, stk. 1, e, *Bebyggelsens ydre fremtræden, ny bebyggelse:*
"Facader i stueetager vist på tegning nr. 2 med lyserød skal udformes som åbne facader med en høj grad af visuel kontakt mellem etagen og byrummet. Mindst 75 % af facadeforløbet skal udformes som åbne partier i klart glas. ...". Det betyder at det kræver, at der dispenseres fra lokalplanen, hvis vinduerne i den anviste facade i stueetagen ikke udgør 75% af facadens areal. (se punkt 2 i bilags-link)
- § 6, stk. 1, p *Bebyggelsens ydre fremtræden, ny bebyggelse:*
"Ved hver hovedindgang i nybyggeriet skal mindst en udvendig vindueskarm i stueetagen bearbejdes som siddebænke". Det betyder, at det kræver, at der dispenseres fra lokalplanen, hvis vinduer udformes, så de ikke kan anvendes til at sidde i. (se punkt 3 i bilags-link)
- § 6, stk. 1, r *Bebyggelsens ydre fremtræden, ny bebyggelse*
"... Sekundære indgange markeres ved en tilbagetrækning af indgangsdøren i facaden på mellem 0,3-0,5 m i forhold til den generelle facade i stueetagen". Det betyder, at det kræver, at der dispenseres fra lokalplanen, såfremt døre ikke tilbagetrækkes. (se punkt 4 i bilags-link)
- § 6, stk. 1, s *Bebyggelsens ydre fremtræden, ny bebyggelse:*
"Hovedindgange skal placeres omtrentlig som vist på tegning 2". Bestemmelsen betyder, at det kræver, at der dispenseres hvis ikke hovedindgange til skolen placeres på de i lokalplanen viste steder. (se punkt 5 i bilags-link)
- § 6, stk. 1w *Bebyggelsens ydre fremtræden, ny bebyggelse:*
"Teknik, solceller og solfangere på tage skal tilbagetrækkes mindst 2,5 m målt fra bygningskant. Teknik på tage må højst have en højde af 2,5 m målt fra tagfladen". Bestemmelsen betyder, at der skal dispenseres fra lokalplanen, hvis teknik på tage er højere end 2,5 m. (se punkt 6 i bilags-link)
- § 7, stk. 12 *Ubebyggede arealer - Indretning af byrum, For byrum A - skolegård:* "..... Mindst 50 % af bedene består af hævede bede..... ". Derved skal der dispenseres fra lokalplanen, hvis bede i skolegård ikke er hævet. (se punkt 7 i bilags-link)

- § 7, stk. 12 Ubebyggede arealer - Indretning af byrum, For byrum B Park gælder: "Cykelparkering skal etableres i nedsænkede områder.....". Bestemmelsen betyder, at der skal dispenseres fra lokalplanen, hvis cykelparkering i parken ikke udføres som et sænket areal. (se punkt 8 i bilags-link)
- § 7, stk. 13 Ubebyggede arealer - Indretning af kantzoner, For kantzone a gælder: "Langs facader skal mindst 40 % af facadelinjen bestå af hævede bede..... ". Derved skal der dispenseres fra lokalplanen, hvis bede i kantzoner ikke er hævet. (se punkt 7 i bilags-link)
- § 7, stk. 13 Ubebyggede arealer - Indretning af kantzoner, For kantzone b gælder: "Der skal etableres mindst ét hævet bed.....". Derved skal der dispenseres fra lokalplanen, hvis bede i kantzoner ikke er hævet. (se punkt 7 i bilags-link)

Lokalplanen kan ses her:

https://dokument.plandata.dk/20_9675642_1575282066799.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

Teknik- og Miljøforvaltningen kan anbefale at dispensere til det ansøgte. Efter lokalplanen blev vedtaget, er der sket væsentlige ændringer i projektet, herunder hvor de forskellige anvendelser er placeret. Der er, for så vidt angår bygningerne, tale om ændringer, der fastholder og fremhæver den arkitektoniske helhed og kvalitet. Det er indgået i forvaltningens vurdering, at ændringerne for byrum, kantzoner og parken er i tråd med Københavns Kommunes Træpolitik og Skybrudsplan.

Herudover er det indgået i vurderingen, at den midlertidige placering af pavilloner og ændret højde for teknik på tag ikke væsentligt påvirker de omkringliggende naboer.

Det videre forløb

Når fristen er udløbet den 24. januar 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 24. januar 2023.

I høringsperioden kan du sende dine bemærkninger til <https://blivhoert.kk.dk/node/59757>

Du kan også sende dine bemærkninger til:

parc@kk.dk eller

Teknik- og Miljøforvaltningen
Klima og Byudvikling
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 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. 21 17 43 90.

Med venlig hilsen

Line Pymont Kirkegaard
Byplanlægger