



KØBENHAVNS KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen

Byens Udvikling

8. maj 2019

Sagsnr.
2018-0069328

Dokumentnr.
2018-0069328-32

Naboorientering – ændring af byggefeltet for Ved Amagerbanen 37

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 til etablering af et byggeri på Ved Amagerbanen 37, som overskrider lokalplanens byggefelt. Det drejer sig om et hjørne på ca. 10 m².

Ansøgningen forudsætter dispensation fra lokalplan nr. 544 'Ved Amagerbanen Syd', og du har mulighed for at indsende dine bemærkninger til den ansøgte dispensation.

Du kan se illustrationer af projektet i linket på side 3.

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@tmf.kk.dk senest den 29. maj 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. 29 74 05 32.

Med venlig hilsen

Johan Kure-Biegel
Arkitekt

1. Projektet og lokalplanen

Hvad drejer projektet sig om?

Gefion Group ønsker at opføre et boligbyggeri i lokalplanområdet Ved Amagerbanen Syd. Det samlede byggeri udgør ca. 8.000 m² og ligger ud til Ved Amagerbanen og den grønne kile 'Sydkilen'.

Byggeriet består af bygningsenheder på mellem 2 og 5 etager, som har hver sit arkitektoniske udtryk og indeholder boliger i forskellig størrelse og udformning. I bebyggelsens sydvestlige hjørne mødes en 5-etagers bygning med en 4-etagers bygning med rækkehuslignende lejligheder i 1 og 3 plan.

Illustrationer af projektet, hvor overskridelsen af byggefelter er markeret, kan ses her:

https://www.kk.dk/files/bilag_naboorientering_vab37.pdf.

Hvad søges der dispensation til?

Der søges om dispensation til at overskride lokalplanens byggefelt med ca. 10 m² mod syd, så de enkelte bygningsenheder fremstår klart adskilte. Det ene bygningsvolumen i mørke tegl mod Ved Amagerbanen møder et lavere byggeri i lyse tegl med taghuse mod Sydkilen. I projektet ændres den volumenmæssig forskydning mellem bygningskroppene, så den matcher skift i facadens udtryk og bygningerne aflæses klarere.

Hvad står der i lokalplanen?

Byggeriet er omfattet af lokalplan 544 'Ved Amagerbanen Syd' og forudsætter følgende dispensationer fra lokalplanen:

- § 5, stk. 2: *"Bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med den på tegning nr. 4 viste bebyggelsesplan med de angivne etageantal..."*

Lokalplanen nr. 544 "Ved Amagerbanen Syd" kan ses her:

https://dokument.plandata.dk/20_3021933_1490342234162.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.

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 en dispensation, da der er tale om en ændring som tydeliggør lokalplanens hensigt med at de enkelte karréer opdeles i bygningsenheder med hver sit arkitektoniske udtryk.

Det er indgået i forvaltningens vurdering, at byggefeltet overskrides med et mindre areal, som ikke ændrer betydeligt på afstanden til nabobygninger eller størrelsen af den sydlige kile.

Forvaltningen har også lagt vægt på, at lokalplanens maksimale bebyggelsesprocent på 150 og krav til størrelsen af friarealerne er overholdt.

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.