



Naboorientering

Naboorientering om dispensation til at reducere den gennemsnitlige boligstørrelse

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 at reducere den gennemsnitlige boligstørrelse for projektbyggeriet 'Byggefelt 1' ved Torveporten Nord i Grønttorvsområdet ved at fritage en større del af bruttoetagearealet end fastsat i de gældende lokalplaner.

Ansøgningen forudsætter dispensation fra Lokalplan 462-4, og du har mulighed for at indsende dine bemærkninger til den ansøgte dispensation.

Du kan se en redegørelse for boligernes størrelse i byggeriet samt et oversigtskort over området i linket på side 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 5. juli 2021.

14. juni 2021

Sagsnummer
2021-0139802

Dokumentnummer
2021-0139802-3

Plan, Analyse, Ressourcer og
CO2-reduktion

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

Ved fremsending af bemærkninger til sagen, bedes du mærke henvendelsen med følgende titel 'Torveporten - vedr. naboorientering om dispensation fra boligstørrelser'

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 mail sg4w@kk.dk

Med venlig hilsen

Tommy Hagstrøm
Byplanlægger

1. Projektet og lokalplanen

Hvad drejer projektet sig om?

Ejendomsselskabet Gl. Køge Landevej ApS ønsker at opføre en karrébebyggelse med helårsboliger inden for 'Byggefelt 1' med et samlet etageareal på omkring 12.800 m².

I høringsperioden kan en redegørelse over for boligernes størrelse i byggeriet for 'Byggefelt 1' samt et oversigtskort over området ses her:

https://www.kk.dk/files/displp_462-4_boligstoerrelse.pdf

Hvad søges der dispensation til?

Lokalplanen fastsætter krav til, at gennemsnitsboligstørrelsen skal være 95 m², men at 25 % af bruttoarealet for boligerne kan fritages for beregningen.

Der ansøges om at forhøje procentdelen af bruttoetagearealet som kan fritages for beregningen til 50, så der kan opnås en lavere gennemsnitsboligstørrelse for en større del af boligbebyggelsen.

Ansøger henviser til, at den ansøgte reduktion af den gennemsnitlige boligstørrelse er i overensstemmelse med Kommuneplan 19.

Kommuneplan 19 gør det muligt i fremtidig lokalplanlægning at fritage op til 50 % af bruttoetagearealet fra beregningen af den gennemsnitlige boligstørrelse

Lokalplan 262-4 ved offentligt bekendtgjort den 8. marts 2019, og er i overensstemmelse med bestemmelserne om boligstørrelser i den forrige kommuneplan, hvor man kunne fritage op til 25 % af bruttoetagearealet for beregningen.

Hvad står der i lokalplanen?

[henvisning til relevant lokalplan og hvilke bestemmelser der skal dispenseres fra. Hvis bestemmelserne ikke er umiddelbart forståelige, skal de oversættes til mere almindeligt sprog.]

Eksempel:

Byggeriet er omfattet af Lokalplan 462 og Lokaplan262-4 'Grønttorvsområdet', og forudsætter følgende dispensationer:

- Lokalplan 462-4 § 3 stk. 2:
"Boliger skal i gennemsnit have et areal på mindst 95 m² ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger (...). I alt kan 25 % af bruttoetagearealet fritages fra beregningen af gennemsnittet. (...)"

Ansøgningen forudsætter en dispensation til at øge procentdelen på de 25, som kan fritages for beregningen af gennemsnittet af boligstørrelserne. I ansøgningen søges der om at øge denne procentdel til 50.

Lokalplan 462 og 462-4 kan ses her:

https://dokument.plandata.dk/20_9458357_1551946377271.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 forvaltningen vurderer, at det ansøgte vil skabe et bredt tilbud af boligtyper i området,

som vurderes at være hensigtsmæssigt med henblik på at skabe et varieret byområde.

Det bemærkes desuden, at Teknik- og Miljøudvalget den 27. april 2020 har bemyndiget forvaltningen til at meddele dispensation til at fravige bestemmelser om boligstørrelser i lokalplaner, som ikke er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019, til de mere fleksible boligstørrelser i Kommuneplan 2019.

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.