



Naboorientering om dispensation fra lokalplan 515 Valby Idrætspark til midlertidige studieboliger ved Ellebjergvej 135/Blushøjvej

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 etablering af midlertidige pavilloner til studieboliger på parkeringsareal ved adressen Ellebjergvej 135, 2450 København SV, matr.nr. 7000g Valby, København. Pavillonerne skal anvendes som midlertidige studieboliger til ca. 70 studerende i en 3-måneders periode.

Ansøgningen forudsætter dispensation fra lokalplan 515 Valby Idrætspark, 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 parc@kk.dk eller telefon 24 43 57 81 eller 23 99 06 16.

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 11. august 2021.

14. juli 2021

Sagsnummer
2021-0183058

Dokumentnummer
2021-0183058-1

Sagsbehandler
Louise Overgaard Ploug

Plan, Analyse, Ressourcer og
CO2-reduktion
Byplan Vest
Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

Du kan også sende dine bemærkninger til:
Teknik- og Miljøforvaltningen
Plan, Analyse, Ressourcer og CO2-reduktion
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 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. 40 44 90 11 fra uge 31.
I uge 28 kan Lone Rindby Jacobsen kontaktes på tlf. 24 43 57 81
I uge 29 kan Lena Kongsbach kontaktes på tlf. 41 31 84 84

Med venlig hilsen

Louise Overgaard Ploug
Byplanlægger

1. Projektet og lokalplanen

Hvad drejer projektet sig om?

Studerterhuset og Københavns Kommune ønsker at opsætte 7 pavilloner på parkeringsareal ved adressen Ellebjergvej 135 og Blushøjvej, 2450 København SV. Pavillonerne skal anvendes til midlertidige studieboliger, med plads til 10 studerende i hver pavillon, svarende til 70 studerende i alt.

Hver pavillon er på ca. 173 m² (9,6x18 m) og indrettet med værelser, køkken/alrum og bad. Udvendig bygningshøjde er ca. 3,3 m. Projektet er dermed i alt på 1210 m².

Pavillonerne har en ydervægsbeklædning af brandimprægneret træ samt armeret tagdug som tagbeklædning. Ydervægge og tag vil fremstå i en neutral, grå farve. Pavillonerne placeres som vist på vedlagte situationsplan.

Bygherre har indgået aftale med DSB, som er ejer af matrikel 2333e Valby, København, om råderet til den grønne del af matriklen. Her indrettes friarealer til de studerende. Friarealet er på ca. 690 m², svarende til 57 % af boligarealet. Der vil blive opstillet mobile støjhegn, som kan nedbringe støjgener på de udendørs friarealer.

Der er i dag lastbilverkøring og ca. 25 offentlige p-pladser til personbiler på arealet. Efter opsætning af pavillonerne udlægges parkeringsareal i den nordligste del af matriklen. Af situationsplanen ses det, at der vil være ca. 25 parkeringspladser og 1 handicap-p-plads. Disse pladser vil være offentligt tilgængelige.

I høringsperioden kan projektets placering samt eksempel på muligt udtryk af pavillonerne ses her:

<https://www.kk.dk/files/dispensation-midlertidige-studieboliger.pdf>

Hvad søges der dispensation til?

Der søges om dispensation til i en tidsbegrænset periode på 3 måneder at opstille pavilloner på parkeringsareal ved adressen Ellebjergvej 135, 2450 København SV. Pavillonerne skal bruges som midlertidige studieboliger omkring studiestart.

Efter 3 måneder fjernes al bebyggelse, så forholdene tilbageføres til før byggeriets opførelse.

Hvad står der i lokalplanen?

Byggeriet er omfattet af lokalplan 515 Valby Idrætspark, delområde IV og forudsætter følgende dispensationer fra lokalplanen:

§ 3, stk. 6: Område IV udlægges til serviceerhverv. Det betyder, at det kræver dispensation at etablere boliger på arealet.

§ 3, stk. 8: Markerede stueetager skal anvendes til udadvendte funktioner og publikumsorienterede funktioner. Det betyder, at det kræver dispensation at etablere boliger i disse stueetager.

§ 5, stk. 2 e): Den nærmere placering af ny bebyggelse i område IV fastlægges i supplerende lokalplan. Det betyder, at det kræver dispensation at opføre ny bebyggelse uden at der er udarbejdet en ny lokalplan for denne bebyggelse.

§ 5, stk. 6: De primære indgange til bebyggelse skal placeres som vist på tegning i lokalplanen. Det betyder, at det kræver dispensation at placere de primære indgange andre steder.

§ 5, stk. 7: Langs de aktive og udadvendte stueetager, skal gulve være i niveau med det ud for liggende terræn. Det betyder, at det kræver dispensation at opføre bebyggelse med højere gulvkoter disse steder.

§ 6, stk. 3: Facadestrækninger længere end 15 m. skal bearbejdes med arkitektoniske detaljer, som bryder facaden op. Det betyder, at det kræver dispensation at opføre pavilloner med ens facadestræk på over 15 m.

§ 6, stk. 4: Stueetager i de aktive og udadvendte stueetager skal fremstå med mellem. 25-75 og 50-75 % transparente partier og en facadehøjde på mindst 4 m. Det betyder, at det kræver dispensation at etablere bygninger med en mindre grad af transparens og en lavere facadehøjde.

§ 6, stk. 6: Tage skal udformes til en eller flere af de følgende udnyttelser: opsamling af solenergi, opsamling af regnvand, begrønning og tagterrasse. Det betyder, at det kræver dispensation ikke at etablere en eller flere af disse udnyttelser på pavillonernes tage.

§ 7, stk. 8 d) Bilparkering skal i område IV være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal. Med projektet genetableres de eksisterende 25 offentlige p-pladser på grunden, men der etableres ikke parkering til den nye bebyggelse. Dette kræver dispensation fra bestemmelsen.

§ 7, stk. 10: Der skal etableres mindst 4 cykelparkeringspladser pr. 100 m² etageareal til ungdomsboliger. Som udgangspunkt skal mindst 50 % etableres som overdækkede pladser eller som en integreret del af byggeriet. Dette svarer med et etageareal på 1210 m² til 48 cykelparkeringspladser. Der etableres 48 cykelparkeringspladser til den nye bebyggelse, men uden overdækning. Det kræver dispensation fra bestemmelsen at etablere cykelparkeringspladserne uden overdækning.

§ 7, stk. 14: Ubebyggede arealer skal som hovedregel henligge uindhegnede. Det betyder, at det kræver dispensation at opsætte støjafskærmning omkring bebyggelsens friarealer.

§ 7, stk. 16: Der skal udarbejdes en belysningsstrategi, som skal beskrive grundbelysning og effektbelysning. Det betyder, at det kræver dispensation, at der ikke udarbejdes en belysningsstrategi i forbindelse med projektet.

§ 9, stk. 1: Trafikstøjbelastningen på boligfacader må ikke overstige 68 dB fra vejtrafik. Det udendørs støjniveau på opholdsarealer må ikke overstige 58 dB fra vejtrafik og 64 dB fra jernbanetrafik. Det indendørs støjniveau for boliger må ikke overstige 33 dB for boliger, og det indendørs støjniveau med delvis åbne vinduer må i sove- og opholdsrum i boliger ikke overstige 46 dB fra vejtrafik og 52 dB fra jernbanetrafik. Grundet projektets midlertidige karakter vurderes som vanskeligt at overholde støjgrænser. Det betyder, at det kræver dispensation at overskride disse støjgrænser.

§ 10, stk. 1: Nybyggeri skal opføres i overensstemmelse med kravene til laveste energiklasse, jf. det til enhver tid gældende bygningsreglement og planlovens § 21a. Grundet projektets midlertidige karakter kan det ikke opføres som laveste energiklasse. Det betyder, at det kræver dispensation at opføre byggeriet.

§ 10, stk. 2: Bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret anlæg til opsamling af regnvand fra tage og facader til brug for wc-skyl og tøjvask i maskine. Det betyder, at det kræver dispensation at opføre byggeriet uden disse anlæg.

Lokalplanen kan ses her:

[20_2911861_1575532800111.pdf \(plandata.dk\)](#)

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 omkring studiestart.

Det er indgået i forvaltningens vurdering, at projektet er tidsbegrænset til 3 måneder, og at opsat bebyggelse fjernes fra området efter denne periode, hvorved området tilbagebinges til den nuværende anvendelse til lastbilkøring.

Det er desuden indgået i forvaltningens vurdering, at der forventes indgået midlertidige lejekontrakter på ugebasis, hvorfor ingen kommer til at bo støjbelastet i en længere periode. Det er desuden indgået i forvaltningens vurdering, at der opsættes afskærmning omkring friarealer, hvorved der opnås en vis støjbegrænsning og en visuel afskærmning.

Ifht. parkering er der indgået i forvaltningens vurdering, at der fortsat vil være adgang til offentlig parkering på arealet, idet der med projektet findes plads til 25 stk. parkeringspladser. Dette svarer til det eksisterende antal pladser til personbiler på arealet.

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.

Venlig hilsen
Louise Overgaard Ploug
Byplanlægger